

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

**Procedura esecutiva immobiliare n. 339/2022 R.G.E. Trib. Foggia**

**G.E.: Dott.ssa Valentina Patti**

**Professionista delegato e Custode: Avv. Prof. Mario Pio Fuiano**

L'Avv. Prof. Mario Pio Fuiano (c.f. FNUMRP69P19D643Z), nominato Professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott.ssa Valentina Patti, con ordinanza resa il 12.12.2024 nell'ambito della **procedura esecutiva immobiliare n. 339/2022 R.G.E. Tribunale di Foggia**, verificata la sussistenza del titolo esecutivo posto a base della procedura, la corrispondenza fra il diritto dei debitori espropriati e quello risultante dagli atti, la legittimazione attiva del creditore procedente, la completezza dei documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c. nonché l'adempimento degli oneri di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c.,

### AVVISA

che il giorno **29 MAGGIO 2025, alle ore 17:00**, presso lo Studio dell'Avv. Prof. Mario Pio Fuiano, sito in Foggia alla via Rosati n. 159, sc. B, quarto piano, si terrà la **vendita senza incanto in modalità sincrona mista** degli immobili di seguito indicati.

### LOTTO UNICO

#### DESCRIZIONE DEI BENI

- a) piena proprietà (1000/1000) di una abitazione di tipo popolare (mq. 74 di superficie catastale totale) con ingresso indipendente, allocata al piano terra e formata da tre stanze comunicanti oltre disimpegno e bagno. L'appartamento si trova all'interno di un fabbricato urbano ad un solo livello e di epoca remota; affaccia con la porta d'ingresso e una piccola finestra su via degli Orti; risulta privo di aperture negli altri ambienti, tranne che per una piccola finestra nel bagno con affaccio su parti comuni ed un finestrone interno fra la seconda stanza da letto e il bagno. La struttura dell'edificio è in muratura portante, con solai a volta in pietra naturale (controsoffittato solo in soggiorno e nella prima camera da letto) e tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni in legno; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica a mezz'altezza. Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. La zona cittadina non è servita dall'impianto di gas metano. L'impianto di riscaldamento è inesistente.
- b) piena proprietà (1000/1000) di un locale (mq. 36 di superficie catastale) di epoca remota con ingresso indipendente, allocato al piano terra e adibito a uso deposito. L'immobile si presenta in stato di completo abbandono e diruto, essendo privo di una parte del tetto e della muratura di prospetto, entrambi pericolanti. Esso necessita di lavori di ripristino, consolidamento e messa in sicurezza.

Per ulteriori informazioni, gli interessati sono invitati a visionare l'elaborato peritale e la correlata documentazione fotografica.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il compendio immobiliare è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG):

- quanto all'immobile a uso abitativo: al **Foglio 19, Particella 555, Subalterno 3** – già Fg. 19, P.lla 261, Sub. 9, poi mutato per bonifica identificativo catastale del 23.8.2013, n. FG0194439, nonché per ristrutturazione e diversa distribuzione spazi interni in Fg. 19, P.lla 261, Sub. 3, e, da ultimo, assoggettato a variazione catastale del 22.4.2015 n. FG0094832 – (piano T; cat. A/4; cl. 2; consistenza 2,5 vani; superficie catastale di mq. 74; rendita catastale € 142,03), via degli Orti n. 9 (originariamente, n. 1) in abitato di Rocchetta Sant'Antonio (FG);
- quanto al locale a uso deposito: al **Foglio 19, Particella 555, Subalterno 7** – già Fg. 19, P.lla 261, Sub. 7, assoggettato a variazione e bonifica identificativo catastale del 22.4.2015, n. FG0094832 – (piano T; cat. C/2; cl. 1; consistenza mq. 31; superficie catastale mq. 36; rendita catastale € 67,24), via degli Orti s.n.c. (un tempo, n. 2/A) in abitato di Rocchetta Sant'Antonio (FG).

## **DESCRIZIONE DEI CONFINI**

Il compendio immobiliare confina con via degli Orti, con proprietà Ippolito e con proprietà eredi Bortone, salvo altri.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Gli immobili non sono dotati di attestazione di prestazione energetica (APE).

## **URBANISTICA**

Entrambi i fabbricati, siccome realizzati anteriormente all'1.9.1967, sono privi di licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

L'abitazione è stata interessata da una recente ristrutturazione (per «*diversa distribuzione interna degli ambienti*») senza preventiva richiesta all'U.T.C. di titolo abilitativo. Come attestato dall'Esperto stimatore nel proprio elaborato peritale (che gli interessati sono invitati a visionare), la mancanza di tale titolo è sanabile (*ex art. 37 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. modif.*) sostenendo costi dei quali si è tenuto conto in sede di valutazione economica del cespite. La ristrutturazione dell'abitazione ha comportato una variazione catastale (pratica FG0194439 del 23.8.2013).

Per quanto riguarda il locale deposito, dato il suo attuale stato di conservazione e la necessità di notevoli lavori di ristrutturazione, l'Esperto stimatore ha computato, ai fini del prezzo base di vendita del compendio pignorato, unicamente il valore dell'area di sedime.

Ad ogni modo, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. modif., e all'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. modif.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili sono liberi.

## **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'Esperto stimatore ha attestato nel proprio elaborato peritale (alla cui lettura si rinvia) che entrambi gli immobili sono conformi alle planimetrie catastali. Tuttavia, risultano privi del certificato di agibilità.

## **ONERI CONDOMINIALI**

Gli immobili non sono inseriti in un contesto condominiale.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili sono attualmente gravati dalle seguenti formalità:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (eseguita il 10.3.2010, ai nn. 5499 reg. gen. e 792 reg. part. sulle porzioni immobiliari all'epoca censite al Fg. 19, P.la 261, Sub. 9, e al Fg. 19, P.la 261, Sub. 7);
- Trascrizione di atto di pignoramento immobiliare (eseguita il 5.10.2022 ai nn. 23892 reg. gen. e 18788 reg. part. sulle porzioni immobiliari aventi gli attuali dati catastali).

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avvenuto il versamento del prezzo e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, comma 4, c.p.c., il G.E. – nel pronunciare il decreto di trasferimento del bene espropriato – ordinerà la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

Il G.E., col medesimo decreto, ordinerà altresì la cancellazione di eventuali trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

La cancellazione di dette formalità sarà eseguita, a spese dell'aggiudicatario, dal Professionista delegato alla vendita.

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **PREZZO BASE**

€ 30.000,00 (euro trentamila/00).

### **OFFERTA MINIMA**

L'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 22.500,00 (euro ventiduemilacinquecento/00), pari al 75% (settantacinque per cento) del valore base d'asta.

L'offerta è inefficace se:

- a) perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso (v. *infra*, alla voce “*Modalità di presentazione delle offerte di acquisto*”);
- b) è inferiore di oltre un quarto al prezzo del valore base d'asta;
- c) l'offerente non presta cauzione, con le modalità di seguito stabilite, in misura pari al decimo del prezzo da lui proposto (v. *infra*, alla voce “*Cauzione*”).

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il G.E. si riserva di sospendere la vendita ove ritenga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

### **INDICAZIONI**

L'Avv. Prof. Mario Pio Fuiano (con Studio in Foggia alla via Rosati n. 159, sc. B; cell. 320.4394752; p.e.c.: fuiano.mariopio@avvocatifoggia.legalmail.it; e-mail: avv.prof.mariopiofuiano@gmail.com) è, oltre che Delegato alla vendita, Custode Giudiziario dei beni pignorati.

Le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse al Custode/Delegato tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), accedendo all'apposita funzione “prenota visita immobile” e compilando il *format* di prenotazione. Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Custode/Delegato, nel suo Studio in Foggia alla via Rosati n. 159, sc. B (cell. 320.4394752; p.e.c.: fuiano.mariopio@avvocatifoggia.legalmail.it; e-mail: avv.prof.mariopiofuiano@gmail.com).

Tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio Studio.

## PRECISAZIONI

- A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta chiunque (fatta eccezione per il debitore), personalmente ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.
- Vi è la possibilità, per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sugli immobili oggetto di vendita.  
A tal fine, si indica l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I., con invito agli interessati a contattare – per maggiori informazioni – le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse: Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Foggia (tel. 0881.782711); Banca Popolare di Bari, filiale di Foggia (tel. 0881.564111); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo, filiale di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.458211), Banca Carige, filiale di Foggia (tel. 0881.568456); Banca Apulia – Gruppo Intesa Sanpaolo, filiale di Foggia (tel. 0881.720147), Banca Popolare di Milano, filiale di Foggia (0881.564111), Banca Popolare Pugliese, filiale di Foggia (tel. 0881.794111) e Unicredit - Credit Management Bank s.p.a, filiale di Foggia (tel. 0881.1965202), salvo altre di cui dall'elenco aggiornato periodicamente sul sito *internet* dell'A.B.I. alla pagina <https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

## CAUZIONE, RESTITUZIONI, SALDO PREZZO E ONERI AGGIUNTIVI

- La cauzione, pari a 1/10 (un decimo) del prezzo offerto, dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte:
  - o per il caso di offerta analogica, mediante un assegno circolare intestato alla procedura esecutiva (Tribunale Foggia Proc. n. 339/2022 R.G.E.);
  - o per il caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato al giudizio in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste. Gli estremi del conto intestato al Tribunale di Foggia Proc. n. 339/2022 R.G.E. sul quale accreditare la somma sono i seguenti: **IBAN IT95G0200815713000102717190; causale: POSIZIONE 202200033900001. La causale non dovrà essere modificata.** Tuttavia, dopo il numero di quindici cifre potranno essere fornite ulteriori precisazioni (per es.: *Cauzione*).
- In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo, mediante assegno circolare ovvero mediante bonifico, entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.
- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal Professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.
- Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente.  
A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a 1/5 (un quinto) del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal Professionista delegato.
- Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il Professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il tutto come anche risultante dalla relazione dell'Esperto stimatore nominato dal Tribunale, depositata in atti della procedura esecutiva e pubblicata sui siti [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it), [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sulla Rivista aste giudiziarie;
  - la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
  - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
  - la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
  - ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

### **A) Offerta telematica**

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, va trasmessa – a pena di inefficacia – entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, esclusi i giorni festivi e il sabato.

Qualora il termine per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, la domanda di partecipazione dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno feriale immediatamente precedente.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia.

Ai sensi dell'art. 12 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, l'offerta per la vendita telematica andrà trasmessa tramite p.e.c. e dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà essere corrisposta in un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lett. l);

- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, d.m. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al citato d.m.;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al citato d.m.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*.

### **B) Offerte con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate – a pena di inefficacia – in busta chiusa ed entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi e il sabato.

Qualora il termine per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, la domanda di partecipazione dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno feriale immediatamente precedente presso lo Studio del Professionista delegato.

Sulla busta può essere indicato un “nome” di fantasia e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare.  
Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità;
- c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del “saldo prezzo” a pena di decadenza;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
- e) all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica, la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se l'offerente è persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a “Proc. esecutiva N.



339/2022 R.G.E. Tribunale di Foggia”, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione;

- f) l’offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell’offerente.

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della Vendita Telematica invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall’offerente che ha trasmesso l’offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita Telematica al recapito telefonico indicato dall’offerente.

L’offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all’asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all’asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall’avvocato al Delegato in sede d’asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, comma 3, c.p.c. l’avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora, in base a quanto disposto dall’art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell’art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell’inizio della vendita sincrona mista e non prima dell’apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell’identificazione dell’offerente.

Il Delegato è autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all’espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**

Il Gestore della Vendita Telematica è la EDICOM FINANCE s.r.l. ed il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato Avv. Prof. Mario Pio Fuiano.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall’offerta minima indicata nell’avviso di vendita.

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- a) se l’offerta sia pari o superiore al valore d’asta/prezzo di riferimento indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta anche se l’offerente sia *off line* o assente in sala aste;
- b) se l’offerta sia inferiore al valore d’asta/prezzo di riferimento indicato nell’avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta, salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- c) nell’ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide il Professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull’offerta più alta, con l’avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all’esito della gara sia comunque inferiore al valore d’asta/prezzo di riferimento indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta.

Con particolare riferimento alle modalità della gara, l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (diciannove) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il Professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

## **AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile), consegnando al Professionista delegato, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("**Tribunale Foggia Proc. n. 339/2022 R.G.E.**") ovvero tramite bonifico bancario sul conto intestato al "**Tribunale di Foggia Proc. n. 339/2022 R.G.E.**", **coordinate bancarie: IBAN IT95G0200815713000102717190; causale: POSIZIONE 202200033900001**).

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto di cui sopra, intestato al giudizio esecutivo, o depositare presso l'Ufficio del Professionista delegato, un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("**Tribunale Foggia Proc. n. 339/2022 R.G.E.**") - per un importo pari al 20% (venti per cento) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il Professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale, salvo le diverse disposizioni previste in materia di credito fondiario *ex art* 41 T.U.B.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (a titolo esemplificativo: imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. Ove la predetta somma per un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura dovuta.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.



Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo che il Professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite in precedenza e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Il Professionista delegato – in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento o, per il caso di autorizzazione al pagamento rateale, di una sola rata entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza del termine – dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

### **ASSEGNAZIONE EX ART. 588 C.P.C.**

Il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

### **CREDITORE FONDIARIO**

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80% (ottanta per cento), mentre il restante 20% (venti per cento) dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, d.lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al Professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7), c.p.c. (art. 41, comma 4, d.lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al Professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data dell'1.1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, r.d. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, d.lgs. n. 385/1993).

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al Professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e delle eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente.

Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà

essere accreditato nella misura dell'80% (ottanta per cento) in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% (venti per cento) sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al Professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo nel presente Avviso.

In ogni caso, il pagamento *ex art. 41 T.U.B.* dal Professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione *ex art. 2270 c.c.*, delle cessioni e successioni a titolo particolare.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. n. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data dell'1.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, r.d. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, d.lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, d.lgs. n. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data dell'1.1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, r.d. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, d.lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

L'avviso di vendita, l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e la relazione di stima redatta dall'Esperto stimatore sono altresì pubblicate sui [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sul Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Foggia, 20 febbraio 2025.

Avv. Prof. Mario Pio Fuiano