

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA

Il Professionista **Avv. Marco CARMİ**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 7/2/2020, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n 74 anno 2016 R.G.Es.** del Tribunale di Foggia,

AVVISA

che il giorno **22 aprile 2025, alle ore 16.30**, davanti a sé, presso il proprio studio professionale sito in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA** dei beni immobili in prosieguo descritti:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE:

NUDA PROPRIETA' APPARTAMENTO sito in Foggia alla Via Molfetta n. 42, piano settimo, composto da n. 6,5 vani principali, diversi accessori, tra cui due servizi igienici e un'ampia cucina abitabile, oltre vari affacci finestrati e balconati su ben tre lati, Via Molfetta, Via dell'Immacolata ed il cortile interno. L'immobile è dotato di un vasto terrazzo di proprietà esclusiva con piccolo ripostiglio esterno. **CLASSE ENERGETICA "G"**

DATI CATASTALI:

L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 7:

- particella 1445 sub 122, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 8,5, superficie catastale totale mq 237, escluse aree scoperte mq 201, rendita Euro 943,82;
- particella 1445 sub 123, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 1,5, superficie catastale totale mq 27, escluse aree scoperte mq 25, rendita Euro 166,56.

CONFINI

L'appartamento confina con il subalterno 53 della medesima particella e con altre unità abitative di terzi, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta il 15/9/2019 dall'Ing. Alessandra Amoroso: "Gli immobili, come sopra identificati, provengono dal frazionamento catastale, per trasferimento di diritti, del 28/03/2011, protocollo n. FG0094129, della unica originaria unità immobiliare, ad oggi soppressa, a suo tempo riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 95 p.lla 1445 sub 30, zona censuaria 1, categ. A/3, classe 4, vani 9, Rendita Euro 999,34, sito in via Molfetta n. 21, al piano settimo, scala A, in ditta a (OMISSIS), per la proprietà di 1000/1000 (OMISSIS), e alla Sig.ra (OMISSIS), nata a Foggia il **/**/1955, avente **diritto di abitazione per 1/1**" ... "Attraverso il sopralluogo effettuato presso i su citati immobili, è stato possibile verificare la consistenza e la conformità degli stessi, da un punto di vista sia urbanistico sia catastale, riscontrando, di conseguenza, le seguenti incongruenze e discordanze: a) il sub 122, della p.lla 1445 del Foglio 95, di vani 8,5, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria già depositata in Catasto Fabbricati (prot. n. FG0094129 del 28/03/2011), e tali opere sarebbero state realizzate senza alcuna pratica edilizia autorizzativa, così come emerso dalle indagini richieste dall'Esperto all'ufficio tecnico del Comune di Foggia; più precisamente, veniva rinvenuta una pratica edilizia D.I.A. N. 687/2008 per ristrutturazione interna dell'immobile de quo (si veda Allegato N° 5), ma, successivamente, sarebbero state realizzate ulteriori opere non opportunamente denunciate, come anche dimostrato dall'ultima planimetria depositata in Catasto, avente protocollo n. FG0094129 del 28/03/2011, non conforme allo stato attuale; inoltre, un vano presente nella planimetria depositata in Catasto, appena menzionata, risulta nella realtà inaccessibile e sarebbe stato annesso, secondo quanto informalmente dichiarato dal debitore durante il sopralluogo, all'unità immobiliare adiacente, direttamente confinante al piano (sub 123 sempre in ditta, per la quota di 1000/1000, a (OMISSIS) e per diritto di abitazione a (OMISSIS)), senza la sottoscrizione di alcun atto pubblico o formale trasferimento di diritti (si vedano Allegati N° 3, N° 4 e N° 5); b) il sub 123, della p.lla 1445 del Foglio 95, di vani 1,5, come riportato anche in N.C.E.U. del Comune di Foggia, risulta un vano intercluso, frutto di un frazionamento per trasferimento di diritti, il quale trasferimento, successivamente, non si concretizzava e formalizzava con nessun atto pubblico, restando tutt'oggi in ditta, per 1000/1000, a (OMISSIS) e per diritto di abitazione a (OMISSIS); nella realtà, tale immobile, di consistenza pari a 1,5 vani, sarebbe stato annesso, insieme al vano inaccessibile del sub 122, citato al precedente punto a), come informalmente dichiarato dal debitore durante il sopralluogo, all'unità immobiliare adiacente, direttamente confinante al piano, identificata catastalmente con il sub 53 della medesima p.lla 1445 del Foglio 95, per di più in proprietà ad altra ditta (si vedano Allegati N° 2, N° 3 e N° 4). Tali anomalie, riscontrate dall'Esperto durante il sopralluogo, potranno essere, dunque, sistemate ripristinando i vani così come urbanisticamente e catastalmente già denunciati, conformando la distribuzione dei vani alle attuali proprietà, già formalizzate e sottoscritte nei pregressi atti pubblici; al frazionamento per trasferimento dei diritti effettuato il 28/03/2011, protocollo n. FG0094129, il quale determinava i subb 122 e 123 dall'originario sub 30, sarebbe dovuto seguire la sottoscrizione di un atto pubblico, per la formalizzazione di tale trasferimento, e la presentazione di una pratica catastale per contestuale soppressione del sub 123 ed inserimento di nuovo subalterno, derivante, giustappunto, dalla fusione della unità immobiliare già esistente, sub 53, con il precedente sub 123, tutti passaggi burocratici e formali a tutt'oggi non presenti in atti." ... "Tale abitazione, nello specifico, è costituita da un'accoglienza in un'ampia sala/soggiorno, direttamente comunicante con un altro vano, dotato di camino, attraverso il quale si accede al vasto terrazzo di proprietà esclusiva, elemento caratteristico e predominante dell'immobile de quo, con piccolo ripostiglio esterno; proseguendo nell'ispezione dell'immobile, si accede ad un comodo corridoio che introduce sia alla zona notte, con un'ampia camera da letto con annessa stanza cabina armadio ed un servizio igienico interno, sia alla cucina abitabile, al tinello e ad un piccolo soggiorno, oltre che al secondo servizio igienico della casa. La zona giorno della cucina abitabile è servita anch'essa da un balcone prospiciente il cortile interno, mentre il resto delle camere ed entrambi i servizi igienici sono tutti finestrati e ben aerati (si vedano Allegati N° 2 e N° 3). Pertanto, tutto quanto pocanzi esposto, relativamente ai subb 122 e 123, si sviluppa su una superficie complessiva lorda interna di circa mq 193,69, oltre circa mq 302,25 di totali superfici esterne (si veda Allegato N° 3). Lo stato manutentivo e conservativo di tale proprietà risulta abbastanza buono, di recente ristrutturazione, con la presenza di controsoffittature sia verticali che orizzontali, l'installazione diffusa di faretti, la posa di una pavimentazione in laminato chiaro e di finiture interne, superiori all'ordinario, per i servizi igienici. L'immobile medesimo è dotato, inoltre, di tutti gli impianti, idrico-sanitario, elettrico e del

gas, le cui utenze risultano, però, tutte staccate al momento del sopralluogo; è presente, inoltre, un impianto a gas metano autonomo, con installazione di caldaia esterna (presunto anno di installazione 2008), per la fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, con sistema di distribuzione interna mediante radiatori in ghisa (si veda Allegato N° 3). I su citati impianti sembrerebbero risalenti ad una più o meno recente ristrutturazione dell'immobile, in ogni caso andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità di tutti gli impianti alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00." ... "la scrivente ha tenuto in considerazione nel valore di stima (attraverso la scelta di opportuni valori correttivi) le discrepanze catastali ed urbanistiche riscontrate durante il sopralluogo, ovverosia una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria già presente negli atti catastali; tali opere, inoltre, dalle indagini realizzate presso l'ufficio tecnico del Comune di Foggia, non sarebbero, per di più, riconducibili ad alcuna pratica edilizia mirata all'ottenimento di tutte le necessarie preventive autorizzazioni, pertanto le stesse, trattandosi di interventi cosiddetti 'leggeri' da un punto di vista urbanistico, andranno denunciate e sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria, pagando la sanzione minima di € 516,00, oltre al versamento dei diritti di segreteria pari a € 80,00 e all'onorario del tecnico cui sarà dato il suddetto mandato. Allo stesso tempo, andrà aggiornata anche la planimetria in Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Foggia, per una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, effettuando il versamento dovuto di € 50,00, oltre all'onorario del tecnico cui sarà dato il suddetto mandato. Inoltre, il vano appartenente sempre al sub 122, che ad oggi risulta inaccessibile e che sarebbe stato annesso all'unità immobiliare adiacente al piano, senza alcuna formale sottoscrizione di atto pubblico e/o processo di fusione, dovrà essere ripristinato nello stato quo ante, così come da titoli di proprietà" ... "A seguito di formale richiesta di accesso agli atti da parte dell'Esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, veniva rinvenuto tutto quanto di seguito elencato, riferibile sia al fabbricato in cui insistono gli immobili di proprietà del debitore sia alle unità immobiliari medesime, subb 122 e 123 (si veda Allegato N° 5): - Denuncia preventiva di Lavori Edilizi prot. n. 1430 del 09/03/1963 per la richiesta di autorizzazione alla nuova costruzione di un fabbricato per civile abitazione, negozi e auto-garage in Foggia tra la via Immacolata e la strada nuova di P.R.; a tale richiesta la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole, salvo il diritto di terzi, concedendo la Licenza di Costruzione n. 62 del 28/05/1963, rilasciata il 11/09/1963; - Variante con Licenza di Costruzione n. 28 del 06/03/1964, rilasciata il 20/03/1964; - Certificato di Ultimazione dei Lavori rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al n. prot. 023378/2580 del 16 luglio 1964; - Certificato di Uniformità al progetto approvato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al n. prot. 5317 del 30 luglio 1964; - Certificato di collaudo del 09/06/1964; - Certificato di Destinazione d'Uso rilasciato in data 11 agosto 1964 al N. 54697/4^e dall'allora Prefetto della Provincia di Foggia; - Richiesta di autorizzazione alla sostituzione sul terrazzo di proprietà esclusiva di una veranda esistente in profilati di alluminio e vetri con murature di forati attraverso Pratica 477E82 prot. n. 7775 del 23/09/1982; - Domanda di Sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge n. 47 del 28/02/1985 – Pratica di Condonò N. 3389/85 e Pratica di Sanatoria N. 3919/85; - Autorizzazione con Concessione in Sanatoria del 22/10/2002 N. 182/2002 per la realizzazione di una veranda sul balcone, di un vano e di un ripostiglio sul terrazzo di proprietà esclusiva; - Pratica D.I.A. N. 687/2008 per l'esecuzione di opere interne di ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli impianti. Null'altro veniva rinvenuto e restituito, a seguito di formale richiesta dell'Esperto, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia in merito all'immobile de quo e non veniva rintracciata alcuna pratica edilizia, più recente, riconducibile ad una richiesta di autorizzazione per la esecuzione di ulteriori opere finalizzate ad una diversa distribuzione degli spazi interni, accertata anche in sede di sopralluogo. I suddetti immobili, inoltre, ricadono in 'Zona B2.1: Edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, esistente' del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Foggia, in merito alla quale si riporta, in Allegato N° 5, opportuna attestazione dell'Ufficio Tecnico, con l'indicazione puntuale delle relative Norme Tecniche di Attuazione (si veda Allegato N° 5)". Infine, per l'esecuzione dei lavori da eseguirsi al fine di ripristinare lo stato dei luoghi e quindi di collegare nuovamente la particella 123 alla particella 122 il CTU ha quantificato i seguenti costi: "- Redazione titolo edilizio, C.I.L.A. in sanatoria con opere (SPESE: sanzione di € 1.000,00 e € 80,00 per diritti di segreteria) - Direzione dei lavori - Redazione di ultimazione dei lavori ai sensi del comm.7 dell'art.23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. La quantificazione dell'onorario per le prestazioni menzionate ammonta a € 1.800,00 oltre spese di istruttoria (€ 1.080,00) e oneri. - Aggiornamento della planimetria in Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Foggia, per una diversa distribuzione degli spazi interni mediante la presentazione di una pratica DOCFA (versamento di 50,00 €). La quantificazione dell'onorario per le prestazioni menzionate ammonta a € 650,00 oltre spese di istruttoria (€ 50,00) e oneri". A ciò devono aggiungersi opere murarie per circa Euro 2.100,00 oltre iva come per legge.

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore della quota pignorata dell'appartamento, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 363.210,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 114.921,93**

L'offerta minima è di **Euro 86.191,45**

CUSTODIA:

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

RENDE NOTO

- che gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato;
- che **la vendita sarà a corpo e non a misura**; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo per una sola volta e sino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

- che in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta potrà essere presentata con modalità telematica o con modalità analogica:

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12.00 del **21 aprile 2025**, potrà essere presentata all'interno del Portale del gestore della vendita telematica **EDICOM SERVIZI** (www.garavirtuale.it) previa registrazione al sito.

L'offerta di acquisto dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- 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;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 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.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "**Proc. esecutiva N. 74/2016 R.G.Es. – Trib. FG**" (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con causale "**POSIZIONE 201600007400001 DEBITORE**". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'**accredito** della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del 21 aprile 2025, **pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore 12.00 del **21 aprile 2025**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1. 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 (partita iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale; se coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione;

L'offerente, quindi, 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.

e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;

- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese o certificato del registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti;

- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale e copia autentica della procura;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- assegno circolare dell'importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Proc. esecutiva N. 65/2017 R.G.Es. – Trib. FG".

Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte.

2) IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma, c.p.c..

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

3) SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Gestore della Vendita Telematica è la società **EDICOM SERVIZI**, il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Per le modalità di svolgimento dell'asta on line si rimanda alle "INFORMAZIONI" pubblicate sul sito www.garavirtuale.it nella sezione "COME PARTECIPARE" nonché al presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia offline o assente in sala aste;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il sottoscritto professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia la 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..

Nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide:

Il sottoscritto professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a che verrà 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 nel presente avviso 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 sarà pari a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del sottoscritto professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

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 al sottoscritto 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 che 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.

4) TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al saldo prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a "Proc. esecutiva N. 74/2016 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato).

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 nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, IV comma, D. Lgs. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione.

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, la banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, V comma, D. Lgs. 385/1993).

2) **al versamento**, sempre presso lo studio del professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare "Proc. esecutiva N. 74/2016 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato), **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltagli dal sottoscritto 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 segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti ed all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

3) **al deposito di apposita dichiarazione**, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali, **nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste**.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di primo grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare, anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'istituto ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI: - Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Foggia (tel. 0881.782711); - Banca Popolare di Lancia e Sulmona, filiale di Lucera (tel. 0881.520832); - Banca 27-7 – Gruppo BPU (tel. 035.3833661); - Banca Popolare di Bari, sede di Bari (tel. 080.5274244); - Meliorbanca, ufficio di Bari (tel. 080.5481914); - Banca Carime, filiale di Foggia (tel. 0881.794250) e filiale di San Severo (tel. 0882.223422); - Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111); - Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0825.655295); - Bancapulia; - Banca Popolare di Milano.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del prezzo il giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato.

Con il decreto di trasferimento saranno cancellate le formalità pregiudizievoli (pignoramento ed ipoteche) con spese a carico dell'aggiudicatario.

NOTIZIE UTILI

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto stimatore saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sui siti: www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it.

Ulteriori dettagli, anche relativi alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso lo studio dell'Avv. Marco Carmi in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it, Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it, ovvero telefonando al numero verde 800630663.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. 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 sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Foggia, lì 28 gennaio 2025

Il professionista delegato
Avv. Marco Carmi

