

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

Il Professionista **Avv. Marco CARMI**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 22/5/2025, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. **198/2022 R.G.Es.** del Tribunale di Foggia,

AVVISA

che il giorno **9 ottobre 2026, 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** del bene immobile in prosieguo descritto:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE:

- **PIENA PROPRIETA' del locale deposito** sito in Manfredonia (FG) alla Via Giuseppe Di Vittorio n. 151, piano seminterrato (in Catasto piano terra), costituito da due locali con annesso bagno ed un ripostiglio avente un'altezza variabile da metri 1,45 a metri 2,80 al quale si arriva a mezzo di una piccola scala interna.

- **PIENA PROPRIETA' del locale box** sito in Manfredonia (FG) alla Via Giuseppe Di Vittorio n. 131-143, piano interrato S1, costituito da un vano unico della consistenza catastale di mq 35 a cui si accede dalla corsia di manovra dell'edificio condominiale di cui fa. All'interno del vano è stato realizzato un soppalco che occupa una superficie di circa 19 mq..

DATI CATASTALI

- Il locale deposito è censito nel N.C.E.U. del Comune di Manfredonia (FG) al foglio 38, particella 23, subalterno 102, categoria C/2, rendita catastale € 156,69.

- Il locale box è censito nel N.C.E.U. del Comune di Manfredonia (FG) al foglio 38, particella 23, subalterno 131, categoria C/6, rendita catastale € 113,88.

CONFINI:

- L'appartamento confina a nord e a sud con androne d'ingresso e vano scala condominiale, a est con la U.I. censita in catasto con il sub. 153 ed a ovest con area autorimesse del piano S1, salvo altri.

- Il locale box confina a nord con la corsia di manovra del piano autorimesse S1, a sud con terrapieno adiacente Via Giuseppe Di Vittorio e nelle restanti direzioni est ed ovest con altre unità immobiliari appartenenti allo stesso stabile, rispettivamente censite in catasto con i sub. 132 e 130, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta dal Geom. Antonio Graziano (e successivi chiarimenti resi dallo stesso tecnico): **IN ORDINE AL LOCALE DEPOSITO**, *“Struttura portante: idem come al cespite n.1. Coperture: idem come al cespite n.1. Prospetti esterni: idem come al cespite n.1. Scale e pianerottoli: idem come al cespite n.1. Pavimenti e rivestimenti: la pavimentazione del locale deposito è costituita da mattonelle in grès ceramico; le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica. Serramenti esterni e porte interne: l'immobile è sprovvisto di aperture verso l'esterno. L'unico serramento esistente è presente nel vano n.1 ed affaccia all'interno dell'androne scala condominiale. L'infisso è in lega di alluminio, con chiusura del tipo a battente e specchiature composte da vetro isolante a camera d'aria. La porta d'ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, provvista di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono in legno tamburato del tipo a pannello cieco (vedi foto). Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie: L'immobile è provvisto di un piccolo bagno, dotato di piatto e cabina doccia”, durante il sopralluogo “è emerso chiaramente che nel bagno del locale deposito i sanitari (WC e bidet) non erano allacciati né alle condotte di adduzione dell'acqua né a quelle fognarie, per cui il servizio igienico risultava di fatto inutilizzabile.” ... “Le rubinetterie sono in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando. Tinteggiature e decorazioni: Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera. Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici – salvavita). Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): Assenti. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler elettrico ad accumulo posizionato in prossimità del soffitto del vano n.3. Altezza utile interna: l'altezza interna del locale misura m 2,47 ad eccezione del vano n.3 che ha un'altezza variabile da m 1,45 a m 2,80. Allacci e forniture di servizi: è presente la sola fornitura di acqua ed energia elettrica. Quest'ultima secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato proviene da una linea che si alimenta dalla rete elettrica del box. Certificazione degli impianti: idem come al cespite n.1. Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado ordinario e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto, fatta eccezione per lo stato in cui si trova il servizio igienico e per i fori che sono stati praticati sul pavimento del vano n.2 (vedi foto in allegato n.5). tutto irrilevante, difatti nel caso di specie secondo l'attuale normativa l'utilizzo del locale di categoria catastale C/2 non è subordinato alla presenza di un servizio igienico, in quanto trattasi di immobile la cui destinazione d'uso si riferisce al mero contenimento/deposito di merci. Ciò premesso nel seguito della presente trattazione la stima del locale di cat. C/2, in accordo con la metodologia di calcolo adottata, verrà condotta senza tener conto della presenza del servizio igienico, considerando la superficie dello stesso alla stregua degli altri vani componenti l'immobile. Infine, riguardo alla questione sicurezza legata all'eventuale presenza di cavità al di sotto di una parte dell'edificio condominiale che ospita le U.I. staggitte, si riferisce che dalle informazioni assunte dallo scrivente risulta che l'ufficio tecnico comunale sia già intervenuto in proposito, effettuando un accertamento tecnico ispettivo, all'esito del quale non ha fatto seguito nessun provvedimento di ordinanza cautelativa da parte del Comune, per cui deve presumersi che allo stato attuale non vi siano elementi concreti che possano costituire motivo di impedimento alla collocazione in asta del bene staggitto.” Il perito stimatore, poi, ha evidenziato che nel corso delle attività peritali l'esecutato ha esibito una perizia di parte che evidenzia come il locale deposito non risulti essere allacciato all'impianto fognario. L'esecutato, infatti, precisa che detto immobile è stato acquistato “con scarico nella fogna americana” posta al di sotto di una porzione della palazzina condominiale che ospita la U.I. staggitta; ciò rappresenterebbe un grave pericolo per la sicurezza dell'edificio. Nella stessa relazione di parte è riportata in proposito anche una dichiarazione resa dall'Acquedotto Pugliese che recita testualmente: “Il Condominio sito in Manfredonia di Via G. Di Vittorio n 137 risulta regolarmente allacciato alla pubblica fognatura gestita da questa Società, come da contratto fogna stipulato il 01/01/1987 ... omissis ... e non risulta alcuna autorizzazione, rilasciata al suddetto Condominio, allo scarico nella fogna cosiddetta Americana”. “In merito alla questione dello scarico fognario del bagno di cui è dotato il locale deposito si fa osservare che, anche se lo stesso risultasse allacciato abusivamente alla fogna c.d. “americana”, questo fatto non costituirebbe di per sé un presupposto*

sufficiente a precludere irrimediabilmente l'uso del servizio igienico, difatti, preso atto che il Condominio risulta comunque regolarmente allacciato al servizio di fognatura gestito dall'ACQP, qualora non fosse possibile predisporre la tubazione fognaria per lo scarico a gravità, basterebbe dotare il bagno di un apparecchio elettromeccanico per lo scarico forzato dei liquami (trattasi di sistemi ampiamente utilizzati in edilizia, prodotti da noti marchi tipo "Sanitrit" o similari). Inoltre c'è da considerare che, qualunque possa essere l'esito degli accertamenti tecnici finalizzati a stabilire quale sia l'attuale tronco fognario di scarico del bagno, gli effetti sul giudizio di stima del bene avrebbero comunque una ricaduta del tutto irrilevante, difatti nel caso di specie secondo l'attuale normativa l'utilizzo del locale di categoria catastale C/2 non è subordinato alla presenza di un servizio igienico, in quanto trattasi di immobile la cui destinazione d'uso si riferisce al mero contenimento/deposito di merci. Ciò premesso nel seguito della presente trattazione la stima del locale di cat. C/2, in accordo con la metodologia di calcolo adottata, verrà condotta senza tener conto della presenza del servizio igienico, considerando la superficie dello stesso alla stregua degli altri vani componenti l'immobile. Infine, riguardo alla questione sicurezza legata all'eventuale presenza di cavità al di sotto di una parte dell'edificio condominiale che ospita le U.I. staggitte, si riferisce che dalle informazioni assunte dallo scrivente risulta che l'ufficio tecnico comunale sia già intervenuto in proposito, effettuando un accertamento tecnico ispettivo, all'esito del quale non ha fatto seguito nessun provvedimento di ordinanza cautelativa da parte del Comune, per cui deve presumersi che allo stato attuale non vi siano elementi concreti che possano costituire motivo di impedimento alla collocazione in asta del bene staggito." **IN ORDINE AL LOCALE BOX**, "Struttura portante: in cemento armato tradizionale, con travi e pilastri. I solai sono in latero-cemento. Coperture: La struttura di copertura dell'edificio condominiale che ospita la U.I. staggita è del tipo a terrazzo. Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura di tompagno in blocchi di laterizio forato, con faccia esterna rifinita ad intonaco. Scale e pianerottoli: la scala condominiale ha i gradini ed i pianerottoli rivestiti con lastre di pietra naturale; le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile in tinta chiara. Pavimenti: la corsia di manovra ed il box sono pavimentati con mattonelle commerciali in marmette di cemento pressato e scaglie di marmo. Soppalco: realizzato con struttura in carpenteria metallica leggera, con piano di calpestio in pannelli di legno. Al soppalco si accede con l'utilizzo di una scala appoggiata all'occorrenza. Serramenti: La porta di accesso al box è costituita da serranda metallica con apertura a scorrimento verticale, provvista di chiusura a chiave. Tinteggiature e decorazioni: Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera. Impianto elettrico: L'impianto elettrico, del tipo a filo sfilabile, è costituito da canaline esterne e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti e risulta provvisto di interruttore magnetotermico. Altezza utile interna: l'altezza interna del box misura m 3,95 dal piano pavimento fino al soffitto e m 2,30 dal pavimento fino alla quota di intradosso del soppalco. Allacci e forniture di servizi: il box è allacciato alla rete di fornitura di energia elettrica ed è provvisto di un punto acqua (vedi foto allegate). Certificazione degli impianti: Il debitore proprietario dell'immobile non si è espresso circa l'esistenza delle certificazioni di conformità relative agli impianti. Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado ordinario e versa nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto (vedi foto n.8 in allegato n.5)." ... "L'edificio condominiale che ospita le due unità immobiliari comprese nel presente Lotto A è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, con i seguenti titoli abilitativi: - Licenza Edilizia N° 19563 del 10/10/1968; - Licenza Edilizia N° 15890 del 16/10/1969; In seguito le due unità immobiliari staggitte sono state realizzate e fatte oggetto di modifica in base ai seguenti titoli: - Permesso a costruire N°106 del 27/04/2005; - Permesso a costruire N°5 del 04/01/2006. A cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità/usabilità in data 2 Febbraio 2006 – Prot. N.2304 (Vedi copie riprodotte in allegato n.10)." ... "Gli immobili staggitte non sono soggetti all'obbligo di redazione della certificazione A.P.E." ... **"Dal confronto delle planimetrie catastali con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, tranne per i seguenti aspetti che si riferiscono a modifiche interne apportate dopo gli accatastamenti: Per il box auto di cat. C/6: - E' stato realizzato un soppalco che copre una parte della superficie. Per il deposito di cat. C/2: - La porta d'ingresso del locale è stata spostata verso l'interno, arretrandola dal filo muro; - È stato ampliato il vano W.C., estendendo la tramezzatura su tutta la parete che delimita il vano 2 (vedi plan. Allegate). Conclusioni: Al fine di conseguire l'esatta corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto attuale si ritiene necessario prevedere l'aggiornamento delle schede grafiche catastali, al costo preventivato di € 450 per ciascuna U.I., comprensivo di spese per diritti catastali ed oneri accessori."** ... **"In relazione alle due unità immobiliari si riscontrano alcune discordanze di modesta entità e di natura non sostanziale emerse dal confronto tra la situazione reale rilevata sul posto e quanto invece assentito dall'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune (Permesso a costruire N°5 del 04/01/2006 a cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità/usabilità in data 2 Febbraio 2006 – Prot. N.2304). Le differenze riscontrate possono sintetizzarsi nei seguenti punti: Per il box auto di cat. C/6 - E' stato realizzato un soppalco che copre una parte della superficie. Per il deposito di cat. C/2 - La porta d'ingresso del locale è stata spostata verso l'interno, arretrandola dal filo muro di circa 50 cm; - È stato ampliato il vano W.C., estendendo la tramezzatura su tutta la parete che delimita il vano 2 (vedi plan. Allegate). Conclusioni: Per quanto sopra si ritiene che le suddette difformità di natura non sostanziale possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo preventivato per l'allestimento ed il deposito delle pratiche edilizie di sanatoria viene stimato complessivamente in € 1.200 per ciascun cespite, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese."**

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore del diritto di proprietà dell'intero compendio immobiliare, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 81.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 45.562,50**

L'offerta minima è di **Euro 34.171,88**

CUSTODIA:

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio 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.

RENDE NOTO

- che i beni 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 dei beni;

- 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 **8 ottobre 2026**, potrà essere presentata all'interno del Portale del gestore della vendita telematica **EDICOM FINANCE** (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-2* code 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. 198/2022 R.G.Es. – Trib. FG**" (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con causale "**POSIZIONE 202200000198001 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 8 ottobre 2026, **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 8 ottobre 2026, 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. 198/2022 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 FINANCE**, 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 "CONDIZIONI GENERALI" pubblicate sul sito www.garavirtuale.it nella sezione "INFORMAZIONI E CONTATTI" 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. 198/2022 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, purché, 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. 198/2022 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 i beni espropriati.

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la sola cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sui beni aggiudicati.

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 n. 1, tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it, 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 30 giugno 2026

Il professionista delegato
Avv. Marco Carmi

