

## AVVISO DI VENDITA

L'Avvocato **Edoardo De Finis**, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, G.E. Dott.ssa Valentina Patti, giusta ordinanza del 04.04.2024 nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 48 anno 2022 R.G.Es.**,

### AVVISA

che procederà alla **vendita senza incanto in modalità sincrona mista** dei seguenti beni immobili:

### LOTTO UNICO

#### **DESCRIZIONE COME DA PERIZIA**

-Piena proprietà appartamento per civile abitazione corrente nella zona periferica nord del Comune di Foggia, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, corrente in Via Luigi Obertj n. 6 al piano terzo di stabile edificato nei primi anni sessanta, non dotato di vano ascensore.

L'unità immobiliare presenta pianta squadrata, dispone di un'altezza interna utile pari a circa 3 metri, allo stato ribassata in ragione della presenza di controsoffittature in cartongesso al cui interno trova predisposizione un impianto di illuminazione a faretto, sviluppa una superficie commerciale di complessivi 106 metri quadri circa, nella specie composta da ingresso, soggiorno, cucina/tinello, due camere da letto ed un bagno oltre a due ampi balconi.

Il soggiorno è collegato direttamente alla zona di ingresso ed affaccia mediante una porta-finestra sul balcone ubicato ad Est. Il vano cucina/tinello riceve anch'esso accesso dalla zona ingresso ed affaccia su Via Luigi Obertj n. 6 mediante finestra e porta-finestra. Tale ambiente presenta una parete attrezzata a cucina completamente piastrellata.

La camera da letto matrimoniale è dotata di porta-finestra che affaccia sul balcone ad Est, mentre la cameretta, anch'essa dotata di porta-finestra, affaccia sul balcone ad Ovest.

Il vano bagno risulta interamente piastrellato e finestrato nonché dotato di lavabo, bidet, w.c. e box doccia.

L'appartamento presenta complessivamente finiture di buona qualità, nella specie pavimenti in ceramica, pareti e soffitti compiutamente dipinti, bagno con pavimento e pareti piastrellate, completo di lavabo, bidet, wc e box doccia, cucina/tinello con parete attrezzata interamente piastrellata, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio e doppio vetro.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto idrico collegato alla rete urbana, fognante collegato alla pubblica fogna, elettrico sottotraccia, completo di cassette di derivazione e prese di corrente nonché collegato al rete urbana, di riscaldamento autonomo e di produzione acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia murale a gas (esterna sul balcone ad ovest) collegata agli elementi radianti nonché alla rete urbana di distribuzione gas.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Come evidenziato dalla perizia di stima redatta a cura dell'Esperto stimatore e dalla documentazione alla stessa allegata agli atti della procedura, il compendio risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967.

In ossequio alle risultanze di cui alla relazione di stima non sono emerse pratiche edilizie presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Foggia, tuttavia lo stato di fatto riscontrato all'interno dell'appartamento è difforme rispetto a quanto riportato nell'ultima planimetria catastale, ovvero quella originaria datata 11.08.1965, potendosi ragionevolmente affermare l'abusiva modifica della distribuzione interna

dell'appartamento ed, in particolare, la realizzazione senza le necessarie autorizzazioni di un'ampia apertura nella muratura portante posta tra l'ingresso ed il soggiorno.

Sulla scorta della documentazione amministrativa acquisita a cura dell'Esperto stimatore presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali, l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta regolarmente accatastato, sebbene la planimetria catastale appaia difforme rispetto a quanto appurato in sede di sopralluogo.

Per la sanatoria della diversa distribuzione interna e dell'apertura nella muratura portante interna, produzione del certificato di agibilità e variazione della planimetria catastale è stata quantificata una somma pari ad Euro 5.000 circa.

La perizia di stima, cui si fa espresso rinvio, dà atto dell'assenza in atti dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

-Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 22.10.2014 al n. 2002 di formalità in favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop a r.l. con sede in Milano (MI) codice fiscale 00715120150;

-Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 15.02.2022 al n. 2795 di formalità a favore di Leviticus SPV S.r.l. con sede in Roma codice fiscale 14978561000.

#### **CONFINI**

L'immobile in oggetto confina a nord con altra unità immobiliare, ad est con cortili interni, a sud con altra unità immobiliare dello stesso stabile e vano scale, ad ovest con Via Luigi Obertj.

#### **DATI CATASTALI**

Appartamento per civile abitazione sito in Foggia (FG) alla Via Luigi Obertj n. 6, censito al N.C.E.U. al foglio 78, p.lla 308, sub. 16 – terzo piano - zona cens. 1 - cat. A/3 – cl. 1 – sup. catastale totale 106 mq (102 mq escluso aree scoperte) - consistenza 5 vani – rendita catastale € 322,79.

#### **STATO E CUSTODIA**

Il lotto pignorato risulta occupato.

Custode Giudiziario del bene pignorato è stato nominato il sottoscritto professionista delegato Avv. Edoardo De Finis, con domicilio professionale in 71121 Foggia al Viale Giuseppe Di Vittorio n. 64, Tel e Fax n. 0881/041804.

Chiunque risulti interessato a visionare l'immobile sarà tenuto ad inoltrare apposita richiesta di visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione.

#### **PREZZO BASE LOTTO 1**

**€ 95.700,00=**

#### **OFFERTA MINIMA**

**€ 71.775,00=**

Gli immobili di cui al suddetto lotto saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è, altresì, soggetta alla normativa riguardante la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, pertanto l'esistenza di eventuali vizi 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 o comunque non evidenziati nella perizia in atti - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili sono venduti liberi 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 inerente derivante dalla vendita dovrà intendersi integralmente a carico dell'aggiudicatario.

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

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

##### **A) Offerta telematica**

Le offerte per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12.00 del giorno 30.09.2024** esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione dell'offerta ricada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente) – dovranno indicare, in ossequio al DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con 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 bene;
- 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 – che non potrà comunque essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione – risulti inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, 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 ed 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 DM 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, 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.

Si raccomanda che il file contenente l'offerta e restituito dal sistema non dovrà essere aperto, pena la possibile alterazione dello stesso e conseguente invalidità dell'offerta, che una volta trasmessa non potrà essere modificata o cancellata poiché la relativa documentazione risulterà definitivamente acquisita e conservata con la debita segretezza dal portale.

La cauzione (di importo pari al dieci (10) per cento del prezzo offerto) dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante bonifico bancario da eseguirsi sulle coordinate IBAN di seguito indicate, intestate alla procedura esecutiva, in tempo utile affinché la somma sia accreditata e visibile per l'apertura delle buste. In caso di mancata aggiudicazione, sarà cura del Delegato restituire l'importo versato a titolo di cauzione al soggetto offerente con disposizione di bonifico epurata degli oneri bancari.

**IBAN: IT95G0200 815713 000102717190 acceso presso la filiale Unicredit S.p.A. – Agenzia di Piazza Giordano n. 17 Foggia come da causale appresso analiticamente indicata: POSIZIONE 20220004800001 CAUZIONE ASTA 01.10.2024**

Si precisa a riguardo che per la buona riuscita dell'operazione la disposizione di bonifico deve essere effettuata riportando esattamente la causale su indicata, in caso contrario il versamento risulterà inefficace. L'offerente è altresì tenuto al pagamento del bollo dovuto per legge pari ad Euro 16,00 in modalità telematica, salvo esenzione di cui al DPR 447/2000.

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 sarà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Gestore della vendita telematica sarà la società Edicom Finance mediante il portale dedicato [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

#### **B) Offerta con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa priva di indicazioni entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 30.09.2024** - personalmente o a mezzo di procuratore legale - presso il domicilio del sottoscritto professionista delegato, Avv. Edoardo De Finis, in 71121 Foggia al Viale Giuseppe Di Vittorio n. 64 contenente:

Domanda di partecipazione alla vendita, in bollo da € 16,00, completa di:

- nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale (partita iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche essere presente il giorno e nel luogo fissato per la vendita per partecipare all'eventuale gara. 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 minorenni od 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.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita a pena di esclusione;
- il modo e il termine del versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata 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.

- la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia in atti, ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.
- l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

All'offerta si dovrà allegare a pena di inammissibilità:

- se persona fisica: fotocopia di un documento e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se società o persona giuridica: visura camerale dalla quale devono evincersi i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del/dei legali rappresentanti;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario: originale o copia autentica della procura;
- in caso di procuratore legale che presenti offerta per persona da nominare: la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella richiesta di acquisto;
- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- a titolo di cauzione un assegno circolare bancario e/o postale non trasferibile intestato a **“Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva n. 48/2022”** pari a 1/10 del prezzo offerto, da inserire all'interno della busta.

#### MODALITA' DI GESTIONE DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il giorno **01 Ottobre 2024, ore 16.00.** presso la Sala Aste Telematiche sita in 71036 Lucera (FG) alla Via Federico II° n. 11, si procederà alla deliberazione sulle offerte.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3°, c.p.c.

Saranno dichiarate **inefficaci** le offerte:

- pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- con indicazione del prezzo di acquisto inferiore al prezzo dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita;
- non accompagnate da cauzione presentata con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Qualora sia richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo previo consenso del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere espresso ed inequivoco, da manifestarsi non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e comunque non prima dell'apertura delle offerte criptate ed analogiche pervenute. Il Delegato è autorizzato a sospendere la vendita solo dietro espresso provvedimento del G.E. ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e quelli intervenuti abbiano espressamente

rinunciato all'espropriazione con atto regolarmente depositato ed acquisito dalla Cancelleria competente.

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato, offerta che può essere presentata personalmente ovvero a mezzo di avvocato per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.; in tale ultimo caso l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha formulato offerta d'acquisto depositando presso lo studio del sottoscritto professionista delegato la procura speciale di cui all'art. 583 c.p.c.

In mancanza, l'aggiudicazione si perfezionerà in capo all'avvocato.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui il quale parteciperà materialmente alla eventuale gara ovvero, in caso di vendita telematica, al titolare della casella di posta elettronica certificata. Nella fattispecie, la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

L'offerente, a pena di esclusione, deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Nell'ipotesi 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 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 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 alla 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 un (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 siano state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente innanzi al 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 al 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.

L'aggiudicatario che non dovesse versare nel termine indicato il saldo del prezzo, perderà definitivamente la cauzione.

**In caso di istanza di assegnazione formulata ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e seguenti**, il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione 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.

Il Delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni trenta (30) per il deposito di analitica nota di precisazione del credito vantato, con distinta indicazione del capitale, degli interessi e delle spese e con ulteriore indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di quindici (15) giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario ove si tratti del medesimo soggetto), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;
- c) l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario;
- d) ad assegnare al soggetto istante termine di sessanta (60) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura esecutiva ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare (in tale ultimo caso il professionista delegato provvederà immediatamente a versare detto importo sul conto intestato alla procedura esecutiva);
- e) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

**In caso di aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà:

- **versare il saldo del prezzo nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (il termine ha natura perentoria e non è perciò prorogabile)**, o nel termine minore riportato nell'offerta, presso lo studio del

professionista delegato, mediante assegno circolare intestato al **Tribunale di Foggia – Proc. Es. n. 48/2022 R.G.Es**, detratta la cauzione già versata, ovvero mediante bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato alla procedura esecutiva ovvero depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Foggia - Proc. Es. n. 48/2022 R.G.Es** per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili di 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.

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

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 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 segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) mediante bonifico bancario intestato alla procedura sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

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%, mentre il restante 20% 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 dal 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 approvante l'avvenuto versamento;

- In caso di vendita con incanto, nel termine fissato dal decreto emesso 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 approvante l'avvenuto versamento;

-In caso di procedura esecutiva in corso alla data del 10.01.1994, 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, comma1, R.D. n.646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161, comma 6, D.L.gs 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 dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate bancarie 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% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate bancarie 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 previste dalla presente ordinanza.

In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza del piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso il pagamento ex art.41 TUB 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 oneri relativi, purchè:

- 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 la banca e le rate scadute, gli accessori e le spese (art.41, comma5, D.Lgs.n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 10.01.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purchè il prezzo al quale è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo del credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art.61, comma1, R.D.n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161, comma 6, D.L.gs 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, comma5, D.Lgs. n.385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01.01.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma1, R.D.n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161, comma 6, D.L.gs n.385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

- Depositare apposita dichiarazione, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste.

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'immobile oggetto dell'aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI:

Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime s.p.a. filiale di Foggia - Agenzia centrale (tel. 0881/794250) e filiale di San Severo (tel. 0882/223422), Banca per la Casa sede in Milano (02/85456519), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), Banca Carige filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Banca Carime s.p.a. filiale di Foggia agenzia 1 Viale Ofanto n. 198, Monte dei Paschi di Siena s.p.a. filiale di Foggia (tel. 0881/7652199), Sedicibanca s.p.a. sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Popolare Pugliese (0883/500111), Unicredit s.p.a. agenzia di Foggia viale I Maggio presso Palazzo di Giustizia (0881/331832), Bancapulia s.p.a. Gruppo Veneto Banca filiale di Foggia viale di Vittorio (0881/720147), salvo altri.

\* \* \* \*

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 sarà ordinata la cancellazione delle formalità gravanti sul bene aggiudicato a spese dell'aggiudicatario.

\* \* \* \*

Tutte le altre attività che, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo domicilio professionale sito in Foggia al Viale Giuseppe Di Vittorio n. 64.

Per ulteriori informazioni contattare il sottoscritto professionista delegato Avv. Edoardo De Finis, con studio in 71121 Foggia al Viale Giuseppe Di Vittorio n. 64 – Tel. 0881.041804 (dal lunedì al venerdì 17.00 - 20.00) o consultare i siti [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) (Portale delle vendite pubbliche), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) o chiamare il numero verde della Edicom Finance s.r.l. 800630663.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le norme del codice di procedura civile.

**Foggia, 27 Maggio 2024**

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Edoardo de Finis**

