

## **Tribunale Ordinario di Foggia**

### **Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista**

L'avv. Cristina Tiziana Siani, professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare **n.103/2021 R.G.Es.**, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia il 10/05/2023, visto l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita

#### **avvisa**

che il giorno **09 maggio 2024, alle ore 16.00** innanzi a sé, presso l'aula aste telematiche in Lucera(FG) alla via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite il portale di Astegiudiziarieinlinea- piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), si terrà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile di seguito indicato:

#### **LOTTO UNICO**

##### **Descrizione immobile come da CTU**

-piena proprietà del compendio immobiliare sito in Manfredonia (FG), viale dei Fenicotteri n. 10/12, Loc. Sciale delle Rondinelle, individuato al NCEU del Comune di Manfredonia (FG) al Foglio 53 P.lla 446, Sub. 4, Zona Cens. 2, Categoria D/4, Piano S1 – T – 1, Rendita Euro 37.284,00;Mappale terreno correlato: Foglio 53, part.lla 446(terreno oggi riportato nel NCT al Foglio 53 p.lla 446 - ENTE URBANO - estensione di Ha 1.14.34). Il compendio immobiliare si sviluppa per una superficie totale di circa 11.434 mq, è recintato, ed è costituito da un fabbricato, una piscina, un campo da tennis, area parcheggi, verde, tettoie, riserve idrico-sanitarie e sistema antincendio con pompe antincendio interrato. Il fabbricato, realizzato in struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, è composto, per la maggior parte, da due piani fuori terra e copertura a terrazzo. La parte terminale è realizzata su un solo livello, con copertura a terrazzo. Il piano terra, della superficie lorda di circa 1750 mq, è costituito da: ingresso, reception, spazio attività ricreative, sala mensa, ufficio direzione, ufficio amministrativo, locali per il personale, sale per attività individuali, depositi, sala somministrazione, cucina, spogliatoi, wc, sale ad uso collettivo, ambulatori, n. 10 camere complete di bagno, corridoi, vano scala con ascensore. Il piano primo, della superficie lorda di circa 1140 mq, è costituito da: 31 camere complete di bagno, sala spogliatoio, locali per il personale, palestra, wc assistiti, corridoi, vano scala con ascensore. Il fabbricato presenta affacci sulle aree di pertinenza, tramite porte e finestre che consentono l'illuminazione e l'aerazione naturale e si presenta in buono stato di conservazione (riscontrata presenza di alcune infiltrazioni a causa dell'usura del manto di guaina impermeabilizzante; rilevato, altresì, un prolungamento di circa 50 mq. della tettoia in legno realizzata su di una porzione di fabbricato, sanabile con un costo di circa € 9.000,00), il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale a firma del geom.Gerardo Torraco agli atti del fascicolo. Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti tecnologici:-impianto termico/raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria, con caldaia a gasolio e serbatoio interrato;-impianto per l'acqua calda sanitaria con boiler di produzione e stoccaggio;-impianto per la produzione di acqua refrigerata e per il raffrescamento estivo, (con presenza di refrigeratori installati sul terrazzo di copertura;negli ambienti in cui non vi è l'impianto centralizzato sono state installate delle unità a pompa di calore);-impianto elettrico con gruppo elettrogeno di emergenza; -impianto di rilevazione incendi; - impianto idrico antincendio ad idranti, con gruppo di pressurizzazione ubicato in locale interrato. Il fabbricato è altresì dotato di impianti di sollevamento, in particolare:-impianto ascensore interno;-impianto monta lettighe realizzato esternamente in adiacenza al fabbricato.

##### **SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

In base alla perizia d'ufficio dell'11/10/2022 a firma del CTU, geom. Gerardo Torraco, l'immobile è stato realizzato in forza di:-Licenza Edilizia prot. n. 9289 rilasciata in data 05/08/1972, successivamente volturata in data 18/08/1975, prot. n. 20610/20679, n. 19 del Reg; – pratica di condono (concessione in sanatoria), n. 261/D, prot. n. 47646/86 del 14/01/2000, per realizzazione fabbricato a P.T. e 1° P. destinato a albergo in difformità totale della Licenza Edilizia n. 19 del 05/08/1972; – Concessione Edilizia n. 81 Prot. n. 5110, del 27/06/2000, per la ristrutturazione, completamento e ammodernamento della struttura alberghiera; – Concessione Edilizia n. 31 Prot. n. 44177/2000 del 13/02/2001, prima variante della C.E. n. 81/2000;– C.E. n. 128 Prot. n. 21830 del 19/07/2001, seconda variante della Concessione Edilizia n. 81/2000;– Concessione Edilizia n. 140 Prot. n. 19755 del 06/08/2001;Certificato di agibilità Prot. n. 571 del 28/02/2002 (struttura ricettiva alberghiera. – Permesso di Costruire n. 400 Prot. n. 36876/06 del 06/12/2006; – Permesso di Costruire n. 392 Prot. n. 39787/07 del 22/10/2007, in variante al Permesso di Costruire n. 400 del 2006;– Certificato ultimazione lavori, Prot. n. 27899/14, del 05/09/2014;– SCIA Prot. Gen. 0034723 del 21/10/2014;– Certificato di agibilità Prot. n. 41859/14 del 09/01/2014; – CILA per interventi in edilizia libera del 31/03/2017.

##### **DATI CATASTALI**

Il compendio immobiliare è censito nel NCEU del Comune di Manfredonia (FG) al Foglio 53 P.lla 446, Sub. 4( ex p.lla 446 e ex p.lla 446 sub.1-2-3), Zona Cens. 2, Categoria D/4, Piano S1 – T – 1, Rendita Euro 37.284,00;Mappale terreno correlato: Foglio 53, part.lla 446; detto terreno è oggi riportato nel NCT al Foglio 53 p.lla 446 - ENTE URBANO - estensione di Ha 1.14.34.

**FORMALITA', VINCOLI e ONERI** gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente:

-Trascrizione del 24/05/2000 - Registro Particolare 6843 Registro Generale 9527-Repertorio 27027 del 17/05/2000 - Costituzione di Vincolo di Destinazione

-Trascrizione del 09/09/2014 - Registro Particolare 13111 Registro Generale 16495 - Repertorio 39802/26374 del 05/09/2014 - Costituzione di Vincolo di Destinazione

### **CONFINI**

La proprietà confina con le particelle 371/384/369/372/376 del Foglio 53

**Classe Energetica:** "E"

### **Stato di occupazione:**

Gli immobili posti in vendita **risultano attualmente occupati in virtù di contratto di locazione, opponibile alla procedura**, del 15/05/2014, registrato in Manfredonia il 17/02/2015, Serie 3T, n.397, per la durata di anni nove, con decorrenza dal 15/05/2014 al 30/05/2023 (rinnovato per eguale periodo) rettificato con atto del 28/12/2018 registrato in Manfredonia il 16/12/2019 al n. 1322 serie 3 (limitatamente all'art.5 del contratto di locazione).

### **Spese condominiali**

Il compendio immobiliare è ubicato all'interno del villaggio turistico Sciale delle Rondinelle e partecipa alla ripartizione delle spese condominiali.

### **VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 2.749.112,63 (Euro duemilionesettecentoquarantanovemilacentododici/sessantatré)

**Prezzo base d'asta ribassato: €1.546.375,85 (Euro unmilione cinquecento quarantaseimilatrecentosettantacinque/ottantacinque).**

oltre oneri fiscali come per legge

**Offerta minima: €1.159.781,89 (Euro unmilione centocinquantanovemilasettecentottantuno/ottantanove).** oltre oneri fiscali come per legge (pari al 75% del prezzo base su indicato)

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella perizia d'ufficio dell'11/10/2022 a firma del geom. Gerardo Torracco (alla quale integralmente si rimanda anche in merito alla descritta situazione urbanistico-edilizia e catastale, allo stato di conservazione e allo stato di occupazione), depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e pubblicata sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). Nella determinazione del valore di stima del bene si è tenuto conto di tutto quanto sopra evidenziato.

**Professionista delegato e custode giudiziario:** avv. Cristina Tiziana Siani con studio in Foggia alla Via Matteotti, n.101; tel.0881770107; cell.3385654508; email:csiani@libero.it; PEC:siani.cristinatiziana@avvocatiffoggia.legalmail.it. La scrivente professionista potrà consentire a chiunque ne faccia richiesta di visionare l'immobile; si ricorda che la richiesta di visita dell'immobile **deve essere inoltrata obbligatoriamente** attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione.

**Gestore vendita telematica: Astegiudiziarielinea- piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

\*\*\*\*\*

Gli immobili su descritti vengono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, ed azioni, servitù attive e passive, come descritte nella perizia d'ufficio depositata in atti e pubblicata sui siti innanzi indicati e nei certificati catastali e ipotecari in atti, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificata ed integrata dal T.U di cui al D.P.R. n. 380/2001.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno comportare alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme afferenti alla garanzia per vizi e mancanze di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi ragione non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno comportare alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di tanto tenuto conto nella valutazione del bene.

Tutte le spese e gli oneri derivanti dal trasferimento dei beni( imposta di registro, Iva, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili) sono a carico dell'acquirente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

\*\*\*\*\*

### **Modalità di presentazione delle offerte**

Sia in riferimento alle offerte telematiche che alle offerte analogiche, a norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a proporre l'offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente la vendita e potranno essere presentate in maniera analogica (ossia in modo tradizionale su carta resa legale) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato sito in Foggia alla Via Matteotti n.101 oppure, in alternativa, con modalità telematica all'interno del portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) secondo le indicazioni ivi descritte.

### **Offerte con modalità 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 giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi ed il sabato** (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) - 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%(dieci per cento) del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.103/2021 R.G.E. al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 con la causale: "POSIZIONE 202100010300001 DEBITORE depositocauzionale".

Si precisa che, affinché il bonifico venga correttamente accreditato, la causale del bonifico dovrà avere obbligatoriamente la costruzione indicata lasciando lo spazio come richiesto.

L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno di scadenza dell'offerta (ossia il giorno non festivo antecedente la data della vendita); 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.

### **Offerte con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto **dovranno essere depositate, in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi)** presso lo studio del professionista delegato sito in Foggia alla Via Matteotti n. 101. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 **e per la sua validità deve contenere:** a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è

coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c. **b)** i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità; **c)** il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. **d)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

**All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima**, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE); se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.103/2021, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

**Saranno dichiarate inammissibili:**

-le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);

-le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

-le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

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

**Sia che l'offerta venga presentata in modalità telematica, sia che venga presentata in modalità analogica, l'offerta comunque presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.**

\*\*\*\*\*

**Svolgimento delle operazioni di vendita e deliberazione delle offerte**

Il giorno **09 maggio 2024, alle ore 16.00** innanzi a sé. presso l'aula aste telematiche in Lucera(FG) alla via Federico II n. 11, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste sia cartacee che telematiche e all'esame delle offerte e in tale luogo e a tale data e ora invita, sin d'ora, le parti e i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni.

Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica, collegandosi al portale gestito dalla società **Astegiudiziarielinea- piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. Va ribadito che l'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. L'utente telematico è responsabile della custodia e del corretto utilizzo del codice di partecipazione.

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

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/ prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste; b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 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 il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

\*\*\*\*\*

#### **Aggiudicazione**

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, consegnando al professionista delegato, presso il suo studio sito in Foggia alla Via Matteotti n.101, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. 103/2021" ovvero tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 103/2021 R.G.E. al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 con la causale: " POSIZIONE 202100010300001 DEBITORE saldoprezzo".

Si ribadisce che, affinché il bonifico venga correttamente accreditato, la causale del bonifico dovrà avere obbligatoriamente la costruzione indicata lasciando lo spazio come richiesto.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento di un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, consegnando al professionista delegato, presso il suo studio sito in Foggia alla Via Matteotti n.101, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. 103/2021" ovvero tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.103/2021 R.G.E. al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 con la causale: "POSIZIONE 202100010300001 DEBITORE spese", con la raccomandazione di cui sopra circa la corretta costruzione della causale per il buon esito dell'accredito delle somme.

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 a 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 (intendendosi esclusivamente quelle che non dovessero essere coperte dal versamento del quinto del prezzo di aggiudicazione, il quale deve perentoriamente essere versato nei 120 giorni dalla aggiudicazione) il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge

In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

\*\*\*\*\*

#### **Creditore fondiario**

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, 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 nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento; -in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993). Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente. Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell' 80% 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 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 di 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 obblighi relativi, purché:-entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993). Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese: -nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993); -in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

\*\*\*\*\*

L'aggiudicatario interessato a stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile, oggetto di vendita, potrà rivolgersi ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona Filiale di Lucera (tel. 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 spa Filiale di Foggia – Agenzia Centrale (tel. 0881/794250), e Filiale di San Severo (tel. 0882/223422), Banca per la Casa sede in Milano (tel. 02/8545651), 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 spa Foggia – Ag. 1 – viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Apulia Gruppo Veneta Banca (tel. 0881/720147), Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) , Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), salvo altri.

\*\*\*\*\*

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Il presente avviso, unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di vendita, é inserito sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) nonché pubblicato sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it).

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal delegato alla vendita a chiunque vi abbia interesse.

Foggia, 31 gennaio 2024

avv. Cristina Tiziana Siani

