

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

Il Professionista **Avv. Marco CARMÌ**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 21/4/2022, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 148 anno 2016 R.G.Es.** del Tribunale di Foggia,

AVVISA

che il giorno **21 giugno 2024, 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** dei beni immobili in prosieguo descritto:

LOTTO UNO

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' del fabbricato, ad uso struttura ricettiva turistico-alberghiera, sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Antonio Latufara, costituito da un piano interrato e da 4 piani fuori terra. Il fabbricato è suddiviso in:

- Piano interrato, che si sviluppa su di una superficie di circa 550 mq, costituito da una sala ristorante, servizi igienici, sala relax, deposito, cucina, vano scala con ascensore ed un garage con accesso carraio.
- Piano terra, che si sviluppa su una superficie di circa 305 mq, costituito da una grande hall, n. 8 camere complete di bagno, vano scala con ascensore. Inoltre su una superficie esterna di circa 175 mq si sviluppa un terrazzo perimetrale dove è collocata la cabina della centrale termica di circa 25 mq e la scala di emergenza in struttura metallica. La struttura ricettiva usufruisce di una superficie adiacente, di circa 155 mq, di proprietà del Comune di San Giovanni Rotondo (particella n. 899) in cui sono stati realizzati l'unico ingresso pedonale della struttura alberghiera e la scalinata per l'accesso alla sala ristorante del piano interrato.
- Piano primo, che si sviluppa su di una superficie di circa 250 mq, costituito da n. 9 camere complete di bagno, corridoio e vano scala con ascensore.
- Piano secondo, che si sviluppa su di una superficie di circa 250 mq, costituito da n. 9 camere complete di bagno, corridoio e vano scala con ascensore.
- Piano mansardato, che si sviluppa su di una superficie di circa 210 mq, costituito da n. 6 camere complete di bagno, corridoio, vano scala con ascensore e vano tecnico.

Classe energetica "C"

Il fabbricato ad uso ricettivo è inutilizzato tuttavia dalle verifiche espletate presso gli Uffici competenti risulta un contratto di locazione con scadenza del 30/04/2023, rinnovabile tacitamente per ulteriori 10 anni, non disdetto.

DATI CATASTALI:

Il complesso immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) al foglio 66, particella 897, subalterno 1, classe 1, categoria D/2, piano S1 - T - 1 - 2 - 3, rendita catastale €24.202,72.

CONFINI:

Il fabbricato confina per un lato con Via Antonio Latufara, per un lato con Via Marta Miglionico, per un lato con proprietà di terzi, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla perizia redatta dal Geom. Gerardo Torracco in data 24/2/2022: *"Il fabbricato è composto da un piano interrato e 4 piani fuori terra, di forma rettangolare, costruito in struttura portante da telai verticali, in cemento armato, copertura a doppia falda, solai del tipo a nervature in c.a.p. e laterizi e murature di compagno a doppia fodera. Una struttura in acciaio, su cui poggiano le rampe della scala di emergenza è adiacente al fabbricato. Nelle vicinanze si trovano attività commerciali addette alla vendita di prodotti di prima necessità, strutture di servizio pubblico quali: scuole, uffici, chiese, banche, impianti ricreativi." (...)* *"Tutte le camere della struttura ricettiva hanno pavimento in gres, pareti rivestite con carta da parati, bagno privato rivestito in gres porcellanato (completo di lavabo, wc, bidet, vasca o doccia), televisione, rete tv satellitare, telefono, connessione ad internet, riscaldamento ed aria climatizzata. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario collegato alla rete pubblica, e impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo. L'edificio presenta affacci sulla via principale tramite porte e finestre; esternamente si presenta in buono stato di conservazione, mentre internamente si mostra in carente stato di conservazione e manutenzione a causa di infiltrazioni presenti al piano seminterrato nei locali cucina, bagni, lavanderia/stireria e zona relax. Al piano terra, nella hall, sono presenti delle infiltrazioni provenienti dal tetto realizzato in struttura in legno lamellare." (...)* *"Il fabbricato ad uso ricettivo, precedentemente descritto, fu costruito con concessione in deroga n. 427 del 16/12/1998, variante n. 251 del 11/06/1999 rilasciati dal Comune di San Giovanni Rotondo alla società (...). Per lo stesso fabbricato in data 29/09/1999 veniva rilasciato il certificato di abitabilità/d'uso dal Comune di San Giovanni Rotondo (allegato 9). Successivamente, veniva realizzata, per ampliamento della hall esistente, una struttura esterna in muratura e legno lamellare come da pratica in sanatoria n. 44 del registro, del 17/03/2006 (allegato 9)." (...)* *"Durante il sopralluogo presso il fabbricato, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici di progetto (planimetrie catastali), sono state rilevate le seguenti variazioni distributive degli spazi interni: a) Il locale sotterraneo adibito a sala ristorante non corrisponde alle planimetrie catastali, la superficie totale è maggiore rispetto a quella dichiarata nella planimetria catastale. Inoltre detto ampliamento, ricavato sul suolo della particella 899 di proprietà del Comune di San Giovanni Rotondo, risulta privo di progetti, calcoli strutturali e autorizzazioni. Pertanto è necessario il ripristino dei luoghi allo stato di progetto (costruzione di un muro perimetrale della misura di circa 14ml x 4 ml). b) Nel garage sotterraneo sono stati creati due locali adibiti a stireria/lavanderia e deposito biancheria, ed un soppalco in struttura metallica di circa mq. 30. c) Al piano seminterrato sono presenti delle infiltrazioni provenienti dal sottosuolo che si manifestano nella cucina, nei bagni, nella lavanderia/stireria e nella zona relax. Al piano terra, nella hall, sono presenti delle infiltrazioni provenienti dal*

tetto costruito in struttura in legno lamellare. d) Ad oggi l'unico accesso pedonale alla struttura ricettiva avviene attraverso un cancello posizionato nella particella 899 (area urbana di proprietà del Comune di San Giovanni Rotondo), in via Antonio Latufara (allegato 6, pag. 7). **Originariamente, da progetto edilizio, l'ingresso pedonale alla struttura era posizionato all'interno della particella 897 (terreno di proprietà della struttura), in via Antonio Latufara (allegato 6 pag.15). Tale variazione risulta priva di progetti e autorizzazioni, per tale motivi è necessario il ripristino dei luoghi allo stato di progetto.** e) La scalinata di accesso al piano sotterraneo (realizzata con concessione edilizia in variante n. 251 del 11/06/1999 sulla particella 899, di proprietà del Comune) è difforme dal progetto depositato agli atti (pianta stato attuale allegato 6, pag. 7-8). f) Nei locali del sottotetto, non abitabili ed accatastati ad uso deposito e lavanderia, sono state realizzate camere d'albergo complete di bagno. Poiché per il sottotetto risulta la condizione speciale di non abitabilità (concessione edilizia n. 251 del 11/06/1999), è necessario il ripristino dei luoghi allo stato di progetto. g) Le porte per l'uscita d'emergenza, poste ai vari piani, sono state spostate senza autorizzazione, di circa 2 mt. verso l'interno." (...) "Per i lavori di ripristino (quesito 11, punto a-b-c-d-e-f-g) e per la revisione degli impianti (idrici, elettrici, centrale termica, impianti di climatizzazione, ascensore)" è previsto un costo di circa Euro 164.711,04 (che dovrà sostenere l'aggiudicatario), di cui si è già tenuto conto nella valutazione complessiva del fabbricato.

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Il valore del complesso industriale, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 1.559.069,37.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 876.976,52**

L'offerta minima è di **Euro 657.732,39**

CUSTODIA:

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

LOTTO DUE

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' di terreni siti nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG), di forma irregolare e giacitura piana, con accesso da Via Italo Calvino (particelle 1040 e 1041). La particella 1039, di forma irregolare, è in leggero declivio ed attualmente è adibita a sede stradale. La particella 1039 ha una superficie catastale di mq. 242, la particella 1040 ha una superficie catastale di mq. 138, la particella 1041 ha una superficie catastale di mq. 155.

DATI CATASTALI:

I terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 66, particella 1039, superficie catastale mq. 242, reddito dominicale €0,62, reddito agrario €0,37, particella con qualità pascolo di classi 1;
- Foglio 66, particella 1040, superficie catastale mq. 138, reddito dominicale €0,36, reddito agrario €0,21, particella con qualità pascolo di classi 1;
- Foglio 66, particella 1041, superficie catastale mq. 155, reddito dominicale €0,40, reddito agrario €0,24, particella con qualità pascolo di classi 1.

CONFINI:

- la particella 1039 confina per un lato con la particella 1040, per un lato con la particella 1041, per un lato con la particella 202 e per un lato con la particella 203;
- la particella 1040 confina per un lato con la particella 1039 e per un lato con la particella 1041;
- la particella 1041 confina per un lato con la particella 1040, per un lato con la particella 1039 e per un lato con la particella 216.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla perizia redatta dal Geom. Gerardo Torracco in data 24/2/2022: "Le particelle 1040 e 1041, di forma irregolare e giacitura piana, sono recintate ed a esse si accede da Via Italo Calvino. Su di esse è stata realizzata una tettoia in struttura metallica su pavimento in conglomerato bituminoso, adibita a parcheggio auto, ed una struttura in muratura con tetto in pannelli coibentati, dotata di impianto elettrico, adibita ad alloggio custode e deposito. La particella 1039, di forma irregolare, è in leggero declivio ed attualmente è adibita a sede stradale." ... "Durante il sopralluogo presso le particelle 1040 e 1041, si rilevava che le stesse sono adibite a parcheggio auto recintato. Su dette particelle sono state realizzate una tettoia in struttura metallica per parcheggio auto ed una struttura in muratura adibita ad alloggio custode e deposito. Tali opere, prive di autorizzazione, sono sanabili, in base alla normativa vigente, presentando relativa pratica con variazione planimetrica catastale al Comune di San Giovanni Rotondo. Le spese per sanare l'abuso edilizio (spese amministrative e spese tecniche), in via preventiva, vengono stimate in euro 7.000,00. La particella 1039 è adibita a sede stradale."

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Rotondo riporta quanto segue:

PARTICELLA 1040

PRG

Piano Regolatore Generale

Zone di espansione edilizia semintensiva C2

Interseca l'area per il 99,4%

Articolo delle NTA - Piano regolatore generale

PRG-Aree Stradali
Strade STR
Interseca l'area per il 0,6%

VINCOLI

Limiti Comparti
Limiti Comparti Via Foggia
Interseca l'area per il 100,0%

PARTICELLA 1041

PRG

Piano Regolatore Generale
Zone di espansione edilizia semintensiva C2
Interseca l'area per il 100,0%
Articolo delle NTA - Piano regolatore generale

VINCOLI

Limiti Comparti
Limiti Comparti Via Foggia
Interseca l'area per il 100,0%

PARTICELLA 1039

PRG

Piano Regolatore Generale
Zone di espansione edilizia semintensiva C2
Interseca l'area per il 90,7%
Articolo delle NTA - Piano regolatore generale

PRG-Aree Stradali

Strade STR
Interseca l'area per il 9,3%

VINCOLI

Limiti Comparti
Limiti Comparti Via Foggia
Interseca l'area per il 100,0%

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Il valore del complesso industriale, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 51.850,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 38.887,50**

L'offerta minima è di **Euro 29.165,63**

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 gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato;
- che la vendita sarà a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo per una sola volta e sino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;
- che in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

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

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12.00 del **20 giugno 2024**, potrà essere presentata all'interno del Portale del gestore della vendita telematica **GOBID S.r.l.** (www.gorealbid.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. 148/2016 R.G.Es. – Trib. FG**" (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con causale "**POSIZIONE 201600014800001 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 20 giugno 2024, **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 **20 giugno 2024**, 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. 148/2016 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 **ASTALEGALE.NET** (www.spazioaste.it), il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Per le modalità di svolgimento dell'asta on line, e per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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 (diciasi 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. 148/2016 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato). Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, IV comma, D. Lgs. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione.

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

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, V comma, D. Lgs. 385/1993).

2) **al versamento**, sempre presso lo studio del professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare "Proc. esecutiva N. 148/2016 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato), **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dal sottoscritto professionista delegato.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti ed all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

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

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

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

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

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

DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni aggiudicati (ipoteche e pignoramenti), con spese a carico dell'aggiudicatario.

NOTIZIE UTILI

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

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

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

Foggia, lì 12 aprile 2024

Il professionista delegato
Avv. Marco Carmi

