

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**VENDITA SENZA INCANTO**

L'Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, nella qualità di professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita (giusta ordinanza del 20/04/2021 del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia -dott. C. Caruso-), nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 397/2015 R.G.E. del Tribunale di Foggia,

avvisa

che il giorno **15 maggio 2024** alle ore **16:30** e seguenti, presso il proprio studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, dei seguenti beni immobili:

**LOTTO "E" (OVVERO LOTTO 5)**

Il Lotto "E", ovvero Lotto 5, è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà di un ampio locale, al piano terra di un antico fabbricato nel centro storico del Comune di Apricena; il fabbricato in cui è ubicato il lotto oggetto di vendita affaccia su Via IV Novembre e su Via Nazario Sauro; il locale ha accesso dal civico 37 di Via IV Novembre e presenta un secondo accesso sull'androne condominiale comune (all'interno dell'antico fabbricato); all'androne condominiale si accede dal civico 39 di Via IV Novembre; il locale è accatastato come deposito, ma è interessato da lavori, sospesi dalla proprietà, per la sua trasformazione in autorimessa. L'ingresso è privo di serranda, così come mancano tutti gli altri infissi; il locale è dotato di bagno, ma è senza sanitari; le predisposizioni impiantistiche di tutto il locale sono presenti, ma il locale è privo di impianti; il pavimento non è ancora completo, mancando una piccola zona di pavimento in corrispondenza della porta di accesso; la forma del locale è pressoché quadrilatera, con dimensioni medie interne di circa mt. 7,40 x mt. 6,30, con altezza netta interna, nel punto più alto della volta a botte, di circa mt. 4,30; la superficie commerciale totale è di circa mq. 75. Come riferito dal C.T.U. -ing. G. D Mauro- nella relazione del 27/06/2019 agli atti della procedura esecutiva n. 397/15 R.G.E. del Tribunale di Foggia, sul locale, in corso d'opera, sono stati aperti dei varchi e ne sono stati chiusi altri, che hanno modificato la conformazione e la dimensione originale del locale; l'aggiudicatario, pertanto, dovrà effettuare, a proprie cure e spese, l'abbattimento di alcuni varchi e la chiusura di altri; in particolare, sarà necessario demolire le porzioni di parete indicate in giallo e sarà necessario costruire le porzioni di parete indicate in rosso, in corrispondenza dei punti indicati con i prefati colori sulla planimetria allegata alla perizia del C.T.U. (segnatamente, la planimetria allegata come n. 39 alla predetta relazione del C.T.U.);
- quota di 1/1 del diritto di proprietà di un appartamento al primo piano di un

antico fabbricato nel centro storico del Comune di Apricena; il fabbricato in cui è ubicato il lotto oggetto di vendita affaccia su Via IV Novembre e su Via Nazario Sauro; all'appartamento si accede mediante una scala scoperta (priva di rivestimento) che prende avvio dal cortile comune interno al fabbricato di Via IV Novembre; al detto cortile si può accedere sia da Via IV Novembre n. 39, sia da Via Nazario Sauro n. 38; la detta scala scoperta è a servizio anche di un'altra unità immobiliare contigua a quella oggetto di vendita, sebbene nel titolo di provenienza si dica che la scala è a uso esclusivo dell'appartamento in vendita. Il ballatoio cui si accede attraverso la scala condominiale scoperta è a servizio dell'appartamento in vendita per la porzione antistante gli ingressi all'appartamento medesimo; il medesimo ballatoio, inoltre, è di proprietà esclusiva dell'appartamento contiguo, riportato, quest'ultimo, nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al Foglio 39, p.lla 484 sub. 8. All'interno dell'appartamento è stata demolita la scala che collegava il piano di calpestio con il sovrastante terrazzo, dove sono ubicati due locali sottotetto, di cui uno non fruibile per la ridotta altezza, inferiore a mt. 1,50; terrazzo e locali sottotetto, allo stato, sono pertanto inaccessibili, per mancanza di collegamento verticale (scala). L'appartamento è dotato anche di due balconi, ma è privo di tutti gli infissi, di tutto il pavimento e di tutti gli impianti, anche se di questi ultimi sono presenti le predisposizioni; la superficie commerciale totale dell'appartamento è di mq. 222. Come riferito dal C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione agli atti della procedura, nell'appartamento sono stati aperti dei varchi al fine di collegare lo stesso ad altre unità abitative che non sono oggetto di vendita; l'aggiudicatario, pertanto, dovrà effettuare, a proprie cure e spese, la chiusura di alcuni varchi in corrispondenza dei punti indicati in rosso sulla planimetria allegata alla perizia del C.T.U. (segnatamente, la planimetria allegata come n. 40 alla relazione del C.T.U. del 27/06/2019 agli atti della procedura esecutiva n. 397/15 R.G.E. del Tribunale di Foggia). Le opere necessarie per ripristinare la fruibilità dell'appartamento richiedono un corposo intervento edilizio da parte dell'aggiudicatario.

Il fabbricato al quale il locale e l'appartamento costituenti il Lotto "E" (ovvero Lotto 5) oggetto di vendita, appartengono, è sfornito di tabelle millesimali e di regolamento di condominio.

**DATI CATASTALI.** Il locale a piano terra e l'appartamento sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena, rispettivamente, con i seguenti dati:

- **Foglio 39, Particella 484, sub. 10, cat. C/2; classe 2; consistenza mq. 60; superficie catastale totale mq. 66; rendita € 210,71; piano T;**
- **Foglio 39, Particella 484, sub. 11, graffata con la Particella 487, sub. 2,**

cat. A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; superficie catastale totale mq. 213; rendita € 440,28; piano 1.

**CONFINI.** Il locale confina con Via IV Novembre, con proprietà di terzi, con altra proprietà della medesima ditta e androne condominiale, salvo se altri.

L'appartamento confina con Via IV Novembre, con proprietà di terzi, con Via Nazario Sauro, salvo se altri.

**SITUAZIONE URBANISTICA.**

Come riferito dal C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione del 27/06/2019, agli atti del processo esecutivo n. 397/15 R.G.E. del Tribunale di Foggia, poiché il fabbricato in cui sono ubicati il locale e l'appartamento è stato realizzato in epoca antecedente la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dunque in epoca antecedente all'obbligo di dotarsi di un titolo abilitativo, l'intero fabbricato è da ritenersi legittimo e conforme e -di conseguenza- anche le unità oggetto di vendita, costituenti il Lotto "E" (ovvero Lotto 5); per quanto riguarda gli interventi edilizi successivi, quello in corso è il primo che interessa gli immobili oggetto di vendita e risulta autorizzato, benché incompiuto. Il locale e l'appartamento non sono provvisti di certificati di abitabilità/agibilità.

**CLASSE ENERGETICA.** Gli immobili costituenti il Lotto "E" (ovvero Lotto 5) non sono dotati dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**NOTA BENE.** Come riferito dal C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione del 27/06/2019:

- a) per entrambi gli immobili costituenti il Lotto "E" (ovvero Lotto 5), è necessario l'aggiornamento e l'adeguamento delle planimetrie catastali;
- b) per le opere murarie di apertura e demolizione dei varchi, per entrambi gli immobili costituenti il Lotto "E" (ovvero Lotto 5), sarà necessario introdurre la pratica CILA, sostenere i costi dei lavori ed eseguire la pratica catastale DOCFA per l'aggiornamento, in Catasto, della documentazioni in atti.

Il C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione del 27/06/2019, ha stimato in € 2.990,00 la spesa necessaria per la regolarizzazione catastale, l'esecuzione dei lavori, la pratica CILA e la pratica catastale DOCFA, somma che ha decurtato dal valore finale del bene.

**PREZZO DEL LOTTO "E" (OVVERO LOTTO 5).**

Il prezzo base per il Lotto "E" (ovvero Lotto 5), al netto dei lavori, la pratica CILA e la pratica DOCFA innanzi specificati, viene fissato, ai sensi degli artt. 568 e 591 c.p.c., in € 47.700,00 (euro quarantasettemilasettecento/00);

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di € 35.775,00 (euro trentacinquemilasettecentosettantacinque/00).

\*\*\*\*\*

Gli immobili costituenti il Lotto "E" (ovvero Lotto 5) sono 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 descritti anche nella relazione del C.T.U. -ing. G. Di Mauro- del 27/06/2019, pubblicata sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, in numero un lotto, a corpo e non a misura. Sono compresi nella vendita del Lotto i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale in cui gli immobili costituenti il Lotto "E" (ovvero Lotto 5) sono ubicati, quali risultano per legge, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., per destinazione e come da regolamento condominiale, con annesse tabelle millesimali, ove esistenti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità 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, ove non pagate dall'esecutata-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili costituenti il Lotto "E" (ovvero Lotto 5) vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni.

La liberazione degli immobili costituenti il Lotto "E" (ovvero Lotto 5), ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata -su espressa richiesta dell'aggiudicatario- a cura del custode giudiziario e a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Non risultano essere trascritte, presso i pubblici registri immobiliari, precedentemente al pignoramento, domande giudiziali o formalità pregiudizievoli alla vendita.

Gli immobili costituenti il Lotto "E" (ovvero Lotto 5) sono affidati alla custodia del Professionista delegato alla vendita -avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- (tel. 0881/727701).

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**La vendita, senza incanto, verrà effettuata con modalità sincrona mista e pertanto le offerte potranno essere formulate sia con modalità telematica sia con modalità analogica.**

\*\*\*\*\*

### **OFFERTA TELEMATICA.**

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione, a pena di inammissibilità, entro le **ore 12:00 del giorno 14/05/2024.**

Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico srl, attraverso il portale: **www.fallcoaste.it**

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

- a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. 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;
- 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, che è il sottoscritto professionista delegato avv. Giovanni Mauro Di Virgilio;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto per ciascun lotto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
- i) il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà comunque essere superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k) che precede;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, oppure, 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;  
n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quantomeno, al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (ore 12:00 del 14/05/2024), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul c/c bancario in essere presso la Banca Unicredit, piattaforma TribunWeb, intestato al Tribunale di Foggia, sulle seguenti coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190;

Causale: **POSIZIONE 201500039700001 DEBITORE CAUZIONE.**

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.

Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione del bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario, il versamento non andrà a buon fine e sarà inefficace. Inoltre, ai fini della validità della domanda, è necessario che il bonifico risulti effettuato entro le ore 12:00 del giorno 14/05/2024 e risulti accreditato sul conto della procedura al momento della apertura delle buste.

\*\*\*\*\*

#### OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA.

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata, personalmente o a mezzo di procuratore legale, presso lo studio del professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, in Foggia- entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 14/05/2024**, in busta chiusa, con la data della vendita e priva di qualsiasi ulteriore indicazione, contenente:

A. domanda in bollo da € 16,00 con l'offerta di acquisto, **sottoscritta dall'offerente**, con l'indicazione di:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventuale partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico della persona cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta); se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, è necessaria l'indicazione dei dati completi -anagrafici e fiscali- del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e la

partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia; in mancanza di indicazione della residenza o in mancanza della elezione di domicilio, le successive comunicazioni relative al presente avviso, saranno eseguite presso lo "studio del professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7-";
- dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, all'offerta minima, indicata nel presente avviso di vendita; del pari dovrà essere indicato il tempo e il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'avviso di vendita e di ogni documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche giudiziarie relative all'immobile;

B. cauzione, in misura non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo), non trasferibile, intestato a: Tribunale di Foggia -Es. Imm. n. 397/2015 RGE-;

C. procura speciale notarile, in caso di nomina del procuratore;

D. fotocopia del documento di identità dell'offerente e una copia del codice fiscale.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3°, c.p.c.; dell'offerta si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., e/o inammissibili, le offerte:

- 1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- 2) con l'indicazione del prezzo di acquisto, inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita;

- 3) non accompagnate da cauzione presentata nei termini specificati alla precedente lettera B);
- 4) in caso di nomina del procuratore, senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C);
- 5) alle quali l'offerente, se è persona fisica, non alleggi: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno o del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se l'offerente è persona giuridica, l'offerta sarà dichiarata inefficace e/o inammissibile se non viene allegata 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;
- 6) che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione.

#### **OPERAZIONI DI VENDITA**

Il giorno **15 maggio 2024, alle ore 16:30**, il professionista delegato, presso il proprio studio in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte telematiche e/o analogiche e all'eventuale gara tra gli offerenti.

Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico srl, attraverso il portale: **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

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

L'offerente che ha presentato l'offerta analogica dovrà presenziare personalmente avanti al delegato e deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, può farsi rappresentare da persona munita di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata al delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma 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.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il lotto sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia uguale o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta sarà accolta anche se

l'offerente sia *off line* o assente in sala d'asta. Qualora sia presentata una sola offerta per il lotto e il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato per il relativo lotto nel presente avviso di vendita, ma non inferiore all'offerta minima pure innanzi indicata nel presente avviso di vendita, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte telematiche e/o analogiche, valide per il lotto, anche nel caso in cui una offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari alla offerta minima, si procederà, contestualmente, a una gara tra gli offerenti, sull'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi, entro un (dicasi 1) minuto; alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché tutti gli offerenti analogici presenti in sala, le cui offerte sono state ritenute valide. I rilanci non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara sincrona mista dovrà considerarsi chiusa quando sarà trascorso un (dicasi 1) minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In secondo luogo, se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi degli offerenti abbia formulato la migliore offerta oppure, nel caso di offerte identiche (con uguale prezzo offerto, cauzione dello stesso importo e termine per il versamento del saldo prezzo coincidente), a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che -ai fini dell'individuazione della migliore offerta- si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento. Rimane fermo il principio che nel caso in cui le parti che hanno presentato l'offerta non aderiscano alla gara, e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione eventualmente presentata ex artt. 588 e 589 c.p.c..

L'aggiudicatario che non dovesse versare, nel termine indicato, il saldo del prezzo, perderà definitivamente la cauzione che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa.

\*\*\*\*\*

L'aggiudicatario dovrà -entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni

dall'aggiudicazione- versare presso lo studio del professionista delegato Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra:

- il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma da versarsi -su quantificazione del Professionista Delegato- direttamente al creditore fondiario a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Foggia -Es. Imm. RGE 397/2015-"; in alternativa, detto versamento potrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto intestato al Tribunale di Foggia, presso la banca Unicredit, piattaforma TribunWeb, al seguente IBAN: IT95G0200815713000102717190; Causale: POSIZIONE 201500039700001 DEBITORE SALDO PREZZO;
- la somma, pari ad 1/5 (un quinto) del prezzo di aggiudicazione, per le spese di trasferimento (registrazione, ovvero imposta sul valore aggiunto, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, nonché compenso spettante al professionista delegato, nella misura a liquidarsi dal Giudice dell'Esecuzione), **spese che resteranno integralmente e definitivamente a carico dell'aggiudicatario**; anche il pagamento della detta somma potrà essere effettuato a mezzo assegno circolare, ovvero a mezzo bonifico bancario, con gli estremi innanzi riferiti; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla, nella misura dovuta, entro 15 giorni dalla comunicazione del relativo invito da parte del professionista delegato alle operazioni di vendita; in difetto del versamento nel termine innanzi indicato, non sarà trascritto il decreto di trasferimento e sarà segnalato tempestivamente l'inadempimento ai competenti Uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge vigente; le somme versate in eccedenza saranno restituite all'aggiudicatario all'esito degli adempimenti degli oneri tributari, diritti e spese di vendita;
- l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali; se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia;
- l'offerente persona giuridica, dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dalla aggiudicazione.

Gli interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate, in favore della procedura esecutiva e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; a tal fine, ogni interessato potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.r.l. filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona

S.p.a. filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 S.p.a (tel. 035/383611), Banca Popolare di Bari s.c.r.l. sede di Bari (tel. 080/5274244), Banca Popolare Pugliese s.c.r.l. (tel. 0833/500111), Meliorbanca -Ufficio di Bari- (tel. 080/5481914); Banca Carime spa -filiale di Foggia (tel. 0881/794250) e filiale di San Severo (tel. 0882/223422)-; Banca Sai S.p.a. - sede di Torino- (tel. 011/6915111), Unicredit Banca per la Casa S.p.a. -filiale di Bari- (tel. 080/5237030), Bancapulia -Gruppo Veneto Banca- (tel. 0881/720147), Banca della Campania S.p.a. (tel. 0825/655295), Banca Carige S.p.a. (tel. 0881/568456), Credito Cooperativo CRA di San Giovanni Rotondo s.c.r.l. (tel. 0882/458231), Monte dei Paschi di Siena spa -filiale di Foggia- (tel. 0881/765219), Sedicibanca -sede di Roma- (tel. 06/474881), salvo altri.

L'aggiudicatario potrà subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento (ove esistente) stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993). Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti 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 professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- presso il proprio studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra.

\*\*\*\*\*

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita, possono rinvenirsi sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*". Chiunque è interessato a presentare offerta di acquisto e abbisognasse di informazioni, potrà contattare il professionista delegato e custode del bene immobile in vendita -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- presso il suo studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, anche per telefono al n. 0881/727701 dal lunedì al giovedì di ogni settimana, dalle 17:00 alle 19:30, oppure telefonando alla EDICOM Finance, al numero verde: 800630663. Eventuali richieste di visita presso gli immobili potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche", accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile", compilando il *form* di prenotazione.

Foggia, 23 febbraio 2024

Il Professionista delegato  
avv. Giovanni Mauro Di Virgilio

