

STUDIO LEGALE
Avv. **Domenico Andrea Jori**
Via Danimarca n.9 – 71122 FOGGIA
Tel. 0881.638991 - Fax: 0881.881798
PEC: jori.domenicoandrea@avvocatifoggia.legalmail.it

AVVISO DI VENDITA

(con delega ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e con modalità telematiche nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c. e di cui al D.M. n.32/2015)

L'avv. **Domenico Andrea Jori** del Foro di Foggia, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 19-1-2022, notificata in data 20-1-2022 alle operazioni di vendita nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare n. **160/2017 R.G.Es.**;

COMUNICA

- che la vendita senza incanto in modalità sincrona mista fissata in data 11 GENNAIO 2024 è andata deserta;

AVVISA

che in data 21 (VENTUNO) MAGGIO 2024 alle ore 16,15 , presso il proprio studio in Foggia alla Via Danimarca n.9 – I^ Piano, dinanzi al professionista delegato alla vendita avv.Domenico Andrea Jori si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista - con ribasso di 1/4 del prezzo base stabilito per il precedente tentativo di vendita esperito – come autorizzato dal G.E. con provvedimento del 17/01/2024, del seguente bene immobile costituente:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE:

Piena proprietà dell'appartamento, sito al terzo piano (sopraelevazione) di un fabbricato composto da tre piani fuori terra destinati a civili abitazioni: primo piano, secondo piano e sopraelevazione con terrazzo a livello e copertura a tetto a falda unica sito in Lucera (FG) nella zona a ridosso del centro storico alla via Marco Vecilio Campo n. 23. Come riportato nella C.T.U. dell'Ing. Antonio Marco Salandra agli atti della procedura, l'intero corpo di fabbrica presenta struttura portante in muratura, copertura a tetto realizzata con orditura principale in legno ,tavolato e tegole, solai del tipo misto in latero -cemento tamponature esterne realizzate laterizio locale facciavista con zoccolatura in pietra locale tipo travertino e marcapiano in cls, tramezzature in mattoni forati intonacata e pitturate, scala condominiale realizzata in c.a. a soletta rampante ,intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in pietra di colore chiaro ,provvista di ringhiera in metallo ,balconi e terrazzi dotati di parapetto realizzato con ringhiera in metallo.

L'appartamento ha ingresso dalla porta a destra salendo la scala condominiale alla quale si accede dal portoncino al civico 23 di via Marco Vecilio Campo ed è composto

da ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, per una superficie complessiva lorda di 88,20 mq comprensiva dei muri perimetrali, più terrazzo di mq 18,80 e 12,00mq forfettariamente per le parti comuni; il tutto per una superficie lorda complessiva di 119,00 mq e commerciale di metri quadrati 96,20 (novantasei/20 mq); altezza interna utile h max -3,60 h min. -2,70.

Con riferimento alle finiture, si riporta quanto rilevato dal c.t.u.: pavimenti con piastrelle in grès porcellanato, pareti intonacate e pitturate, cucina con rivestimenti in piastrelle di ceramica, bagno con rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle in grès porcellanato con sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca) in ceramica bianca. Gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio color legno con apertura a battente e a vasistas, dotati di persiane esterne; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato, e la porta d'ingresso blindata, rivestita con pannelli in legno.

Con riferimento alla dotazione impiantistica, il c.t.u. ha rilevato la presenza di: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e tubatura sotto traccia, alimentato da caldaia a gas anche per la produzione di acqua calda. Come rilevato dal c.t.u. Ing. Salandra, per gli impianti non è stato possibile valutare l'efficienza.

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ hanno consentito al C.T.U. di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come molto buono. Dall'accesso effettuato successivamente dal Custode in data 9-2-2022 si è rilevato che lo stato complessivo dell'appartamento è discreto.

Dai contenuti dell'attestato di certificazione energetica (A.P.E.) redatto ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche emerge che l'appartamento risulta avere una prestazione energetica globale pari a 179,94 kwh/mq, nell'arco dell'anno solare e la "classe E".

CONFINI:

Come riportato nella perizia a firma dell'ing. Antonio Marco Salandra l'immobile confina con Via Marco Vecilio Campo e proprietà private.

DATI CATASTALI:

Come riportato nella perizia a firma dell'ing. Marco Antonio Salandra l'appartamento è censito nel catasto del Comune di Lucera ai seguenti dati catastali: Foglio 29 p.la 4790 sub 12, categ. A/3, cl 3, cons .4,5 vani, sup. cat. Tot :92 mq. tot escluse aree scoperte:86 mq, r.c. Euro 418,33 via Marco Vecilio Campo n. 23 piano 3.

SITUAZIONE URBANISTICA (DIFFORMITA' E CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE):

Come riportato nella perizia a firma dell'ing. Marco Antonio Salandra relativamente alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare al Foglio 29 - P.la 4790 - sub 12,

facente parte del fabbricato sito in via Marco Vecilio Campo, 23, risulta che la stessa unità abitativa è stata realizzata abusivamente e condonata ai sensi dell'art.32 della Legge 326/2003 con rilascio del Permesso Edilizio in Sanatoria n.380 del 12.06.2006 e successiva DIA del 28/06/2006 per il completamento dei lavori e Certificato Sismico depositato all'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 07/04/2006 prot. n. 5342 pratica n. 349 del 05/04/2006.

Come, altresì, riportato nella perizia dal C.T.U. Ing. Salandra, presso l'UTC di Lucera è stato rinvenuto il Certificato di "AGIBILITÀ" parziale rilasciato in data 30/04/2007, relativo al solo appartamento sito al Terzo Piano (oggetto della presente procedura), del fabbricato ubicato in via Marco Vecilio Campo n.23, destinato a civile abitazione.

Nell'elaborato peritale il c.t.u. Ing. Salandra riferisce che da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia l'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastrato. Dal raffronto comparativo tra la planimetria abbinata alla DIA del 28/06/2006, la planimetria catastale in atti abbinata al sub 12 e lo stato attuale dei luoghi si è riscontrata una sostanziale conformità per quanto riguarda la distribuzione interna dei vani e la loro dimensione, fatta eccezione per quanto concerne l'accesso al vano cucina, che nelle planimetrie progettuali e catastali viene rappresentato con un varco dal vano ingresso/tinello, mentre attualmente la cucina risulta accessibile mediante porta posta nella zona disimpegno.

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come indicato dal c.t.u. ing. Marco Antonio Salandra con riferimento ai vincoli di natura urbanistica, l'immobile pignorato rientra nel "*CUM - Contesto urbano compatto da tutelare e mantenere*" come individuato nel P.U.G. del Comune di Lucera.

Come, altresì, evidenziato dal c.t.u., per gli impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre agli atti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni dei suddetti impianti e alla revisione periodica della caldaia, né il proprietario dell'immobile in oggetto ha esibito tale documentazione al CTU, che ne aveva fatto esplicita richiesta in fase di sopralluogo. Pertanto, i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente.

Con riferimento alla planimetria non conforme allo stato dei luoghi per quanto esposto dal c.t.u. nell'elaborato peritale, risulta necessario eseguire un aggiornamento della planimetria catastale successivamente alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, i cui costi, saranno a carico dell'acquirente.

Come altresì rilevato dal c.t.u., per la regolarizzazione urbanistica e catastale della situazione di fatto, bisogna procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per la regolarizzazione planimetrica, con relativo pagamento di sanzione pari a € 516,00 + 50,00 per diritti di segreteria, più spese tecniche. Tali costi saranno a carico dell'acquirente.

Di tutti i costi che restano a carico dell'acquirente, si è tenuto conto forfettariamente nella valutazione di stima attraverso l'applicazione dei coefficienti correttivi individuati dal c.t.u. ing. Salandra ed indicati nell'elaborato peritale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Come rilevato dal Custode in sede di accesso, l'immobile è occupato dai debitori eseguiti unitamente al loro nucleo familiare, giusta provvedimento di autorizzazione emesso dal G.E. in data 21/02/2022.

PREZZO BASE: € 29.748,13 (ventinovemilasettecentoquarantotto/13)

Il valore è determinato a norma dell'art. 568, comma 1, c.p.c., tenendo conto della relazione redatta dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c. e delle decurtazioni applicate dal C.T.U. Ing. Salandra come specificate nell'elaborato peritale, applicato il ribasso come innanzi riportato.

OFFERTA MINIMA: saranno ritenute, altresì, efficaci offerte non inferiori ad €22.311,09 (ventiduemilatrecentoundici/09) pari al 75% del prezzo base innanzi indicato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 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 giorno precedente la data della vendita - e quindi entro le ore 12:00 del giorno 20 (VENTI) MAGGIO 2024 - 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 12:00 del giorno immediatamente precedente a questo) - 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 nella persona del professionista delegato avv. Domenico Andrea Jori;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non

aggiudicare;

i) il termine per il relativo pagamento, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale come espressamente previsto nell'ordinanza del GE); in ipotesi di mancata specificazione del termine di pagamento da parte dell'offerente lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;

l) l'importo versato a titolo di cauzione;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

o) 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;

p) 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*.

La **cauzione**, in misura non inferiore quantomeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante bonifico bancario da eseguirsi alle seguenti coordinate: **IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**, Unicredit SpA - Filiale di Foggia; **Causale: POSIZIONE 201700016000001 CAUZIONE** in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste.

Si precisa che è di fondamentale importanza per la buona riuscita dell'operazione che la disposizione di 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 sarà inefficace. 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.

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.

- OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata presso lo **studio del professionista delegato avv. Domenico Andrea Jori in Foggia, alla Via Danimarca n.9 – I^ piano (tel. 0881-638991), entro le ore 12.00 del giorno 20 (VENTI) MAGGIO 2024** (esclusi giorni festivi) in **busta chiusa** che dovrà contenere:

1) offerta di acquisto, munita di marca da bollo di € 16,00 e, ai fini della sua validità, dovrà indicare:

a) Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) 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 e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge.

Se l'offerente è minorenne 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, nonché copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità.

Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un equipollente documento.

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

b) Dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita per il quale l'offerta è proposta.

c) Indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità.

d) Indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine ultimo e soggetto a sospensione feriale come espressamente previsto nell'ordinanza del GE); in ipotesi di mancata specificazione del termine di pagamento da parte dell'offerente lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni. Si precisa

che, 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) 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.

f) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la sede dello studio del sottoscritto professionista delegato (art. 174 disp.att. c.p.c.).

2) **La cauzione** in misura non inferiore ad 1/10 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 – Proc. n. 160/2017 R.G.E.”

3) **La procura speciale notarile** in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona.

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 l'offerente è una 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.

Dovranno essere, altresì, allegati all'offerta:

- o **se l'offerente è una persona fisica**, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto del certificato di stato libero o, se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale dei beni;
- o **se l'offerente è una società o persona giuridica**, certificato delle imprese o certificato del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza di data non anteriore ai tre mesi, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti;
- o **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto e dovrà essere sciolta entro tre giorni dalla vendita mediante deposito della procura speciale notarile.

Sulla busta contenente l'offerta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di

mancata presentazione alla gara dell'offerente.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 21 (VENTUNO) MAGGIO 2024 alle ore 16,15 presso il proprio studio in Foggia alla Via Danimarca n.9 – I° Piano, il professionista delegato procederà alla deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art.573 c.p.c. In tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti per presenziare allo svolgimento delle predette operazioni.

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 presenzierà personalmente avanti al professionista delegato dovrà, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; tale procura dovrà 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, 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.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte criptate ed analogiche:

- pervenute oltre il termine innanzi indicato ovvero oltre le ore 12,00 del giorno 20 (VENTI) MAGGIO 2024;
- che prevedono il saldo 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);

- con indicazione del prezzo offerto inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;

- 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;

- non accompagnate dalla procura di cui al punto 3) dell'offerta con modalità analogica ove necessaria;

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo base di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala aste;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo base di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che:

o in primo luogo, 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;

o in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

IN CASO DI PLURALITA' 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 davanti 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, 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.

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.

Nel caso in cui non risultino vincitori, a coloro che avranno presentato offerta analogica, verrà restituita immediatamente la cauzione e, a tal fine, si invitano gli offerenti ad inserire nella busta anche la fotocopia degli assegni e del retro degli stessi, su unica facciata; a coloro che avranno presentato offerta telematica, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico (da eseguirsi nel termine di n. 3 giorni lavorativi).

ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 SS C.P.C.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore

d'asta.

Resta ferma la previsione di cui all'art. 591 ter c.p.c. che consente al professionista delegato di provocare l'intervento del giudice ove si verificano difficoltà nel corso delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato, altresì, precisa quanto segue:

- l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e le formalità (in particolare, domande giudiziali/ fondo patrimoniale trascritte prima della trascrizione del pignoramento) come meglio descritte nella relazione di stima del CTU ing. Antonio Marco Salandra, e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti;
- la vendita è a corpo e non a misura e 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 non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'aggiudicatario;
- la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- l'eventuale aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà

rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige (www.gruppocarige.it); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo Soc.Coop. a r.l. (www.bccsangiovannirotondo.com); Banca Popolare dell'Emilia Romagna (www.bper.it); Banca Popolare di Bari (www.popolarebari.it); Banca Popolare di Milano (www.bpm.it); Banca Popolare di Puglia e Basilicata (www.bppb.it); Banca Popolare Pugliese (www.bpp.it); BancApulia (www.bancapulia.it); DoBank (www.dobank.com/it), salvo altri.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta la somma corrispondente all'eventuale Credito Fondiario, ove esistente, entro il termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del medesimo, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile ma è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato presso il suo studio sito in Foggia alla via Danimarca n. 9, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Foggia Proc. n. 160/2017 R.G.E.”); ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente a saldo del prezzo, un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Foggia Proc. n.160/2017 R.G.E.”) per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per oneri tributari, i diritti e le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile), salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato.

Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento o, per il caso di autorizzazione al pagamento

rateale, di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine - dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

Ove l'aggiudicatario intenda godere di agevolazioni fiscali dovrà depositare, sempre nello stesso termine, apposita dichiarazione nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste.

Si specifica, altresì, che:

- 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 nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c.; entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento. 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 professionista 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 o l'assegnatario potranno 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., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Maggiori informazioni sull'immobile posto in vendita possono aversi dal professionista delegato e custode nominato avv. Domenico Andrea Jori (tel n.0881/638991; cell. 335-5716881) con studio in Foggia alla Via Danimarca n.9 o consultando i siti internet: <https://pvp.giustizia.it> - www.asteannunci.it - www.tribunale.foggia.it - dove si potrà prendere visione dell'elaborato peritale, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso di vendita.

Lo scrivente professionista potrà consentire a chiunque ne faccia richiesta di visionare l'immobile; tuttavia, si informano gli interessati che le richieste di visita dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Foggia alla via Danimarca n.9 e/o con l'ausilio del **Gestore della vendita telematica astalegale.net.**

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

Foggia, 4 marzo 2024

Il Professionista Delegato
avv. Domenico Andrea Jori

