

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. R.G.Es. 315/2010**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

L'avv. Laura Tomaiuolo, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia del 25 marzo 2021 e successiva ordinanza del 19 ottobre 2022, visto l'esito negativo della vendita del 4 aprile 2023, del 19 settembre 2023 e del 26 gennaio 2024

**AVVISA**

che il giorno **4 giugno 2024 alle ore 18.00**, avanti il professionista delegato presso **l'aula aste telematiche Pi&Di in Lucera alla Via Federico II n. 11** saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. e si procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** del diritto di piena proprietà dei beni immobili di seguito descritti.

**LOTTO UNICO**

**Descrizione:** fondo rustico - terreni e fabbricati - sito nel Comune di Foggia alla C.da Mezzanone – Località "Tredici Carri" della superficie catastale totale terreni di Ha 24.49.57 e superficie catastale Ente Urbano di Ha 0.69.49. Come meglio specificato nelle perizie in atti, su circa Ha 08.00.00 è presente un oliveto allevato a contropalliera per la raccolta meccanica, di cui circa Ha 3.00.00 impiantati antecedentemente al 2019, in piena produzione e circa Ha 5.00.00 impiantati successivamente al 2019 ad inizio ciclo produttivo: gran parte delle particelle 177-178-179-180-448 al foglio 158 e per intero le particelle 275-276-277-278-279 al foglio 159.

Le particelle 174-175 al foglio 158 per intero, le particelle 273-274 al foglio 159 in parte, per complessivi circa Ha 10.00.00, costituiscono un appezzamento destinato a colture orticole ad alto reddito. Su parte della particella 273 e su parte della particella 274 al foglio 159 è presente vascone di raccolta acqua per irrigazione e relative aree di manovra di complessive circa Ha 2.00.00; la rimanente parte della particella 274 al foglio 159, circa Ha 0.50.00 investita ad altro seminativo.

La residua parte delle particelle 177-178-179-180, le particelle 185-186 al foglio 158 investite ad altri seminativi; le particelle 183 e 184 al foglio 158 a seminativo arborato, per complessivi circa Ha 3.50.00.

Le particelle 44-181 e la residua parte della particella 448 - di complessivi circa Ha 0.49.57 - sono di fatto un ampliamento della corte aziendale di pertinenza dei fabbricati insistenti sulla particella 449 del foglio 158, Ente Urbano.

I fabbricati rurali presenti sulla particella 449 (Ente Urbano) al foglio 158 sono in parte destinati ad abitazione censiti nella Categoria A3 (particella 449 sub 1 e sub 2) e in parte hanno funzioni produttive connesse alle attività agricole-zootecniche censiti nella categoria D/10 (particella 449 sub 3). Detti immobili in parte derivano dal riattamento dell'originario fabbricato del Podere ex-ONC 192 (particella 449 sub 1 e il corpo A del sub 3) e in parte costituiscono nuove costruzioni o ampliamenti (particella 449, sub 2 e altri corpi del sub 3). Si precisa che l'unità immobiliare censita al Foglio 158, Particella 449, sub. 2, categoria A/3, abitazione di tipo economico è stata qualificata dall'esperto stimatore non abitabile e, dunque, necessita di variazione di destinazione a deposito (categoria C/2).

La superficie commerciale del fabbricato destinato ad abitazione (particella 449 sub 1) è di circa mq. 194 con annessa tettoia metallica - abusiva - di circa 30 mq.=

La superficie commerciale del fabbricato dell'unità immobiliare - particella 449 sub 2 - da destinarsi a deposito è di circa 111 mq. con annessa tettoia metallica di circa 60 mq. anch'essa abusiva.

I fabbricati censiti nella Categoria D/10, foglio 158, particella 449 sub 3 hanno le seguenti superfici: **corpo A**, deposito della superficie commerciale di circa 105 mq con annessa tettoia abusiva di circa 30 mq; **corpo B**, autorimessa della superficie lorda circa 175 mq con annessa tettoia abusiva di circa 24 mq; **corpo C**, tettoia metallica della superficie lorda di circa 165 mq; **corpo D**, vasca di accumulo/stalla ma di fatto deposito/autorimessa della superficie lorda circa 210 mq, con annesse tettoie metalliche abusive di circa 390 mq; **corpo E**, tettoia metallica della superficie lorda circa 770 mq.

Oltre ai fabbricati rurali censiti nella categoria D/10 e alle tettoie ad essi contigue sul fondo in parola sono realizzate ulteriori tettoie e ricoveri realizzati con materiali di fortuna, che hanno una superficie di circa 110 mq. L'area di pertinenza residua, o corte, quindi, ha una superficie di circa 4.760 mq: in essa è presente un impianto di pesatura con stadera a ponte bilico, della portata di 500 quintali e una fossa settica; inoltre, sulla

particella 448, a nord del sub 2 della particella 449, è realizzato un manufatto abusivo realizzato in tufo adibito a porcaia, con annesso paddock, della complessiva superficie di 66 mq.

I fabbricati originari hanno struttura portante in tufo o in mattoni pieni; i fabbricati di più recente edificazione hanno struttura di tipo misto con intelaiatura in c.a. e muratura ordinaria; le tettoie hanno struttura portante in acciaio e copertura in lamiera (grecata o ondulata) a falda singola o doppia. Il manufatto in c.a. accatastato come stalla – identificato quale corpo “D” della planimetria generale del sub 3 della particella 449 – originariamente destinata a vasca di accumulo ha superficie di circa 602 mc ed è attualmente adibito a deposito/autorimessa. **Confini:** i terreni ad uso agricolo ai limitrofi fogli 158 e 159 di attuali Ha 24.49.57 - con accesso da circa il km 11,470 della SS 544, ove interseca strada consortile che, percorsa verso nord-est per circa 2,400 km conduce al centro aziendale – seminativi irrigui, accorpati, a giacitura piana di medio impasto, profondi, di buona fertilità chimico-fisica, confinanti a nord con strada consortile e, a seguire in senso orario, con proprietà [redacted], proprietà [redacted], proprietà [redacted]

**Dati catastali:** gli immobili pignorati risultano così identificati

CATASTO	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categ	Classe	Consistenza	Rendita		
<b>FABB.TI</b>				oria			Euro		
<b>Foglio 158</b>	<b>449</b>	<b>1</b>	2	A/3	2	9 Vani	511,29		
“	“	<b>2</b>	2	A/3	2	4,5 Vani	255,65		
“	“	<b>3</b>	2	D/10	-	-	4.116,10		
<b>CATASTO</b>	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R. D. (€)	R.A. (€)		
<b>TERRENI-</b>				sse					
<b>Foglio 158</b>	<b>44</b>	-	Seminativo	2	0.05.88	3,64	1,97		
“	<b>174</b>	-	Sem. Irriguo	U	03.01.05	248,77	139,93		
“	<b>175</b>	AA	“	2	0.26.56	16,46	8,92		
“	<b>175</b>	AB	Sem. Irriguo	U	03.50.00	289,22	162,68		
“	<b>177</b>	AA	Seminativo	2	01.05.67	65,49	35,47		
“	<b>177</b>	AB	Uliveto	2	0.00.01	0,01	0,01		
“	<b>178</b>	AA	Seminativo	2	0.97.06	60,15	32,58		
“	<b>178</b>	AB	Uliveto	2	0.12.61	7,82	3,26		
“	<b>179</b>	AA	Seminativo	2	0.98.56	61,08	33,09		
“	<b>179</b>	AB	Uliveto	2	0.15.06	9,33	3,89		
“	<b>180</b>	-	“	2	01.12.75	69,88	37,85		
“	<b>181</b>	-	“	2	0.10.95	6,79	3,68		
“	<b>183</b>	-	Pascolo	4	0.10.03	1,04	0,52		
“	<b>184</b>	-	“	4	0.10.03	1,04	0,52		
“	<b>185</b>	AA	Sem. Irriguo	U	0.06.01	4,97	2,79		
“	<b>185</b>	AB	Seminativo	3	0.04.02	1,87	1,14		
“	<b>186</b>	AA	Sem. Irriguo	U	0.11.25	9,30	5,23		
“	<b>186</b>	AB	Seminativo	3	0.01.19	0,55	0,34		
“	<b>448</b>	AA	Sem. Irriguo	U	03.59.00	296,65	166,87		
“	<b>448</b>	AB	Seminativo	2	0.47.91	29,69	16,08		
<b>Foglio 159</b>	<b>273</b>	AA	Seminativo	2	01.35.19	83,78	45,38		
“	273	AB	Sem. Irriguo	J	01.93.41	159,82	89,90		
“	274	AA	Sem. Irriguo	U	02.45.26	202,67	114,00		
“	274	AB	Uliveto			0.07.82		6,06	2,42
“	275	-	Uliveto	1	1.88.14	145,75	58,30		
“	276	AA	Seminativo	2	0.20.41	12,65	6,85		
“	276	AB	Uliveto	1		0.08.79		6,81	2,72
“	277	AA	Uliveto	1	0.23.71	18,37	7,35		
“	277	AB	Seminativo	2	0.01.51	0,94		0,51	
“	278	-	Uliveto	1	0.20.63	15,98	6,39		
“	279	-	Uliveto	1	0.19.10	14,80	5,92		

**CATASTO TERRENI-** Dati identificativi e di classamento:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R. D. (€)	R.A. (€)
158	449	-	ENTE URBANO	-	0.69.49	-	-

Nell'atto di pignoramento sono elencate le seguenti particelle, non più agli atti del Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R. D. (€)	R.A. (€)
158	45	-	FABB.RUR.	-	0.12.28	-	-
	176	-	Seminativo	2	04.12.40	255,58	138,44
	182	-	FABB.RUR.	-	0.51.72	-	-

Le particelle 45-176-182 sono state soppresse con Tipo Mappale del 08/07/2011 n. 193467.1/2011 in atti dal 08/07/2011 (protocollo n. FG0193467) presentato il 07/07/2011, originando le particelle 445-446-447-448. Le particelle 445-446-447 sono state soppresse con lo stesso tipo mappale, originando l'attuale particella 449, ENTE URBANO. La particella 448 è agli atti del Catasto Terreni. I fabbricati insistenti sulla particella 449 sono stati accatastati il 25/07/2012 con pratica n. 4317.1/2011 in atti dal 25/07/2011 (protocollo n. FG0215854).

**Caratteristiche energetiche del fabbricato foglio 158 p.lla 449 sub. 1:** è di classe energetica A1 con indice di prestazione energetica di 51,61 kWh/m<sup>2</sup> anno.

**Situazione edilizia, urbanistica e catastale****CONFORMITA' URBANISTICA:**

Come riportato nella perizia di stima a cui si rimanda espressamente, l'originario fabbricato rurale costituente il podere ex-ONC n.192, quindi realizzato prima dell'1.9.1967, è stato ristrutturato a seguito di rilascio della C.E. 55/82 del 28.5.21982, censito in catasto al foglio 158 p.lla 449 sub. 1 e 3/A; con l'anzidetta C.E. veniva assentita la realizzazione di un nuovo fabbricato identificato al foglio 158 p.lla 449 sub. 2 e autorizzata la realizzazione di una vasca di accumulo per uso irriguo con pannelli prefabbricati in c.a. della capacità di 602 mc, successivamente variata nella destinazione d'uso e accatastata come stalla identificata al foglio 158 p.lla 449 sub. 3/D; tale variazione non risulta autorizzata. Non risultano autorizzati, inoltre, gli altri fabbricati rurali, autorimesse e tettoie identificati al foglio 158 p.lla 449 sub. 3/C-E in uno ad ulteriori tettoie e piccoli annessi, catastalmente non censiti, della superficie stimata di circa 200 mq. Agli atti del locale ufficio tecnico - fascicolo n. 969/bis E 1979 - non risulta il certificato di ultimazione lavori e la licenza di abitabilità. Non risulta, infine, autorizzata la vasca in terra ad uso irriguo (delle dimensioni esterne di base 120 m X 120 m e interne di base pari a 90 m X 90 m, con profondità dal piano di campagna di 5 m + 0,50 m di franco e un'altezza dell'argine di 2,5 m per una capacità idraulica di circa 50.000 m<sup>3</sup>). Le particelle di terreno: ex 45 di are 12.26; 181 di are 10.95; ex 182 di are 51.72; 175 di ettari 3.76.56, sono state asservite con scrittura privata con firma autenticata per Notar Petroccelli del 23.4.1982 rep. n. 12885 per riattamento fabbricati esistenti e nuova costruzione di cui alla concessione per la esecuzione di opere n. 55/1982 rilasciata dal Sindaco di Foggia il 28.5.1982. I fabbricati non autorizzati possono essere regolarizzati a condizione che si disponga di terreni agricoli da asservire – come sembrano ancora residuare nel compendio pignorato – presentando istanza di permesso di costruire in sanatoria con sanzione pari all'intero degli oneri concessori se il richiedente ha i requisiti per il rilascio a titolo gratuito in condizioni ordinarie e con sanzioni pari al doppio degli oneri concessori se il richiedente non possiede i requisiti per il rilascio a titolo gratuito. I fabbricati non autorizzati hanno funzioni produttive connesse alle attività zootecniche censibili nella categoria D/10 per una superficie complessiva determinata graficamente di circa 1547 m<sup>2</sup>; l'importo complessivo degli oneri concessori in sanatoria ipotizzando un richiedente con i requisiti per il rilascio a titolo gratuito in condizioni ordinarie è quantificata nella perizia in atti in circa € 15.000,00 che rimarrà a carico dell'aggiudicatario. La sanzione per il rilascio di permesso di costruzione in sanatoria per la vasca in terra uso irriguo – della capacità di € 50.000 m<sup>3</sup> – viene applicata nel Comune di Foggia nella misura massima di € 5.160,00 che rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

**CONFORMITA' CATASTALE:** come rilevato dall'esperto stimatore vi è conformità grafica degli immobili accatastati con lo stato dei luoghi, con lievi difformità rientranti nei limiti di tolleranza, oltre alla presenza di

tettoie abusive ma suscettibili di regolarizzazione. In merito all'u.i. di cui al foglio 158 particella 449 sub 2 priva dei requisiti di abitabilità è necessario presentare relativo DOCFA per variazione di destinazione a deposito e ampliamento con inserimento della tettoia metallica, previa regolarizzazione edilizia.

Anche per quanto riguarda alcuni corpi del Sub 3 al foglio 158, va presentato relativo DOCFA per variazione catastale; in dettaglio:

- Corpo A: variazione per ampliamento con l'inserimento della tettoia metallica, previa regolarizzazione edilizia.
- Corpo B: variazione per ampliamento con l'inserimento della tettoia metallica, previa regolarizzazione edilizia.
- Corpo D: accatastato come stalla, variazione di destinazione a deposito/autorimessa, previa regolarizzazione edilizia e variazione per ampliamento con l'inserimento delle tettoie metalliche, previa regolarizzazione edilizia.

Gli oneri per le anzidette variazioni catastali sono quantificate nella perizia in atti in circa € 2.250,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda i terreni si è accertata la presenza di due oliveti che interessano diverse particelle al foglio 158 e 159, come precedentemente esposto: vanno puntualmente verificate le variazioni colturali inserite d'ufficio e, se necessario, frazionare le particelle interessate. Nella perizia in atti si reputa congrua, per ogni evenienza, una spesa di circa € 2.232,50.

**Custodia:** custode dei beni pignorati è il sottoscritto professionista delegato. Attualmente il compendio staggito è detenuto dall'erede della debitrice eseguita giusta autorizzazione del G.E.=

Il valore del compendio immobiliare pignorato, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € 840.000,00

**Prezzo base d'asta: € 354.375,00**

**Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo di € 265.781,25.**

Il compendio viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta dalle relazioni dell'esperto stimatore – dott. Agr. Matteo Giardino del 12 ottobre 2012 e del 18 maggio 2022 in atti - pubblicate sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** e come risulta dai certificati catastali ipotecari in atti. La vendita è a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita 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) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e s.m.i., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **AVVERTE**

**a)** 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;

**b)** che qualora in virtù di 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 precedente 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 precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

## **OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA:**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

### **Le offerte di acquisto:**

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

L'offerta per la vendita telematica, dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le **ore 12.00 del 3 giugno 2024** - giorno precedente la data della vendita - esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) - dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** la descrizione del bene;
- f)** l'indicazione del referente della procedura;
- g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- i)** l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- 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 almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto Tribun-web intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "POSIZIONE 201000031500001 DEBITORE VERSAMENTO CAUZIONE".** Il bonifico bancario dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste. **L'offerta presentata è irrevocabile** e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

#### **B) Offerte con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate entro le **ore 12.00 del 3 giugno 2024 presso l'aula aste telematiche Pi&Di in Lucera alla Via Federico II n. 11** in busta chiusa e sigillata, con la sola indicazione del nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta di acquisto dovrà essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere: **a)** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generali 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. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

- b)** i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità;
- c)** il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- d)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.
- e)** 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), del codice fiscale e del certificato di stato libero o estratto dell'atto di matrimonio; se persona giuridica, la visura camerale (con data non anteriore a tre mesi) 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 oltre fotocopia del documento di identità del o dei legali rappresentanti, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 315/2010, per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.
- f)** l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

#### **Partecipazione alle operazioni di vendita**

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **4 giugno 2024 alle ore 18.00** avanti il professionista delegato **presso l'aula aste telematiche Pi&Di in Lucera alla Via Federico II n. 11** e in tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta. 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 Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero **può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al 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.

#### **Modalità della vendita e deliberazione delle offerte.**

**Il Gestore della vendita Telematica è "Zucchetti" e la piattaforma telematica utilizzata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista è il sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).**

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/ prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste;
- se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.=

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta e l'aumento minimo sarà pari ad 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 1 minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

### **Aggiudicazione**

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, 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 un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 315/2010," **ovvero mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto Tribun-web intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT95G 0200815713000102717190 con la causale "POSIZIONE 201000031500001 DEBITORE VERSAMENTO SALDO PREZZO"**. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul predetto conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato sempre al "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 315/2010," per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Il Professionista Delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

### **Saranno dichiarate inammissibili:**

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento ne darà tempestivo avviso al G.E. per l'adozione dei provvedimenti del caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.=

**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 migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; **d)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

**1)** ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

**2)** a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario ove si tratti del medesimo soggetto), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

**3)** l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

**4)** ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura esecutiva ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare (in tale ultimo caso il professionista delegato provvederà immediatamente a versare detto importo sul conto intestato alla procedura esecutiva, dandone prova agli atti);

**5)** a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.=

### **Creditore fondiario**

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente. Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell' 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dalla presente ordinanza. In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà



quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.=

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché: -

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

### **Cessazione delle operazioni di vendita**

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il Professionista Delegato disporrà la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).

Gli eventuali interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita con gli istituti bancari aderenti l'iniziativa promossa dall'ABI e indicati sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it).

**Le richieste di visita dell'immobile 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 artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso altro posto da questi indicato. L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato avv. Laura Tomaiuolo al numero mobile: 329.8886134, nonché dalla Edicom Finance s.r.l., al numero verde 800 630 663. Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Foggia, 5 marzo 2024

Il Professionista Delegato

avv. Laura Tomaiuolo

