

Avv. Fabrizio de Meo  
Viale Europa n.27/A  
71121 Foggia

## **TRIBUNALE DI FOGGIA**

### **TERZA SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare n.370/2017 R.G.E.**

### **AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato **Avv. Fabrizio de Meo**,  
Vista l'ordinanza di delega alla vendita del 24/03/2022, emessa ai sensi dell'art.591-bis c.p.c. dal  
Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott.ssa Valentina Patti;  
Vista la relazione di stima dei beni pignorati del Dott. Ing. Alberto de Vito;

### **AVVISA**

Che il **giorno 02/07/2024 alle ore 13:00** davanti a sé presso la sala aste telematiche sita in Lucera alla Via Federico II n. 11, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA'SINCRONA MISTA ex art. 22 D.M. N. 32/2015** del seguente bene immobile:

### **LOTTO 2**

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE come da CTU**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Immobile ad uso abitazione costituito da una villa sita in Lucera alla Località Perazzo snc.

L'immobile è una villa avente strutture in cemento armato con murature esterne in doppia fodera di mattoni forati da cm. 20 camera d'aria e mattoni faccia vista esterna per uno spessore totale di 35 cm, solai in laterocemento, tramezzature interne in forati, pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura, rivestimenti e pavimenti bagno in piastrelle di ceramica, rifiniture pareti e soffitti con intonaco a civile e tinteggiature ad idropittura lavabile le pareti e tempera ai soffitti. Gli infissi esterni sono in legno douglass a vetri con tapparelle metalliche color legno a comando elettrico. Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce, L'approvvigionamento idrico avviene dal pozzo ivi esistente, Lo scarico delle acque luride avviene in fossa Imhoff. L'impianto elettrico è sottotraccia con cavi elettrici sfilabili ed è dotato di messa a . L'immobile è provvisto di impianto termico e radiatori con caldaia alimentata a gas GPL, da bombolone. Il piano di calpestio della villa è a m1,00 dal piano campagna e l'altezza netta interna è di m.2,93. Lo stato di manutenzione è normale

In sede di sopralluogo il C.T.U. ha accertato difformità di quanto costruito rispetto alla concessione edilizia. In particolare la pianta realizzata sia per il contorno che per la superficie è di mq. 122,48 maggiore di mq. 11,21 assentita. Inoltre è stata realizzata una mansarda con tetto inclinato costituita da u vano con bagno, di superficie netta interna di mq. 28,40 (m.6,50 x 4,37) e lorda di mq. 33,95 per un'altezza alla gronda di m.1,80 e 2,50 al colmo, adibito a lavatoio stenditoio al quale si accede da scala a chiocciola interna al soggiorno della villa. Mentre la veranda esterna sotto porticato è di mq.108,16 + balcone di mq. 9,40 a fronte della veranda da progetto che è di mq. 112,88. Infine il piano rialzato da progetto è a quota 0,80 mentre in realtà è a m. 1,00

Per ulteriori dettagli si richiama espressamente la perizia agli atti della procedura redatta dal C.T.U.

#### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati del Comune di Lucera al foglio 70, p.lla 371, sub. 1, cat. A/7, cl. U, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq.172 (totale escluso aree scoperte mq. 120) Rendita catastale € 867,65 indirizzo località Perazzo snc

### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina a nord, ad est, a sud ed a ovest con corte particella 371.

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Il prezzo base dell'immobile è di **Euro 74.025,00 (settantaquattromilaventicinque/00)**

### **OFFERTA MINIMA**

**Euro 55.518,75 (cinquantacinquemilacinquecentodiciotto/75)**

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Tale immobile è stato costruito in base alla concessione edilizia n. 3466 del 5/11/1999 con inizio lavori in data 17/3/2000 e non risulta la comunicazione di fine lavori, né la richiesta del certificato di agibilità/abitabilità.

Vi è Attestato di Prestazione Energetica.

In sede di sopralluogo il C.T.U. ha accertato difformità di quanto costruito rispetto alla concessione edilizia. In particolare la pianta realizzata sia per il contorno che per la superficie è di mq. 122,48 maggiore di mq. 11,21 assentita. Inoltre è stata realizzata una mansarda con tetto inclinato costituita da u vano con bagno, di superficie netta interna di mq. 28,40 (m.6,50 x 4,37) e lorda di mq. 33,95 per un'altezza alla gronda di m.1,80 e 2,50 al colmo, adibito a lavatoio stenditoio al quale si accede da scala a chiocciola interna al soggiorno della villa. Mentre la veranda esterna sotto porticato è di mq.108,16 + balcone di mq. 9,40 a fronte della veranda da progetto che è di mq. 112,88. Infine il piano rialzato da progetto è a quota 0,80 mentre in realtà è a m. 1,00

Secondo il CTU per eseguire la sanatoria del predetto immobile rispetto alla concessione edilizia sul maggior volume realizzato di mc. 453,05 occorre la modifica catastale ed altro terreno da asservire.

Gli eventuali oneri di regolarizzazione edilizia sono pari ad Euro 7.600,00

Per ulteriori dettagli si richiama espressamente la perizia agli atti della procedura redatta dal C.T.U.

### **CUSTODE**

Custode giudiziario nominato in sostituzione del debitore è L'Istituto Vendite Giudiziarie.

Lo stesso 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.

### **FORMALITA' SULL'IMMOBILE**

--- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 26/5/2017 derivante da sentenza di condanna Reg. generale n. 4060 Reg. particolare n.292 - Corte di Appello di Bari rep.610 del 8/3/2017.

--- TRASCRIZIONE di pignoramento immobili del 11/7/2017 - Reg. generale 5327 Reg. particolare 4349 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia Rep.5068 del 29/6/2017.

### **OCCUPAZIONE**

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato proprietario.

## **LOTTO 3**

### **DESCRIZIONE IMMOBILE come da CTU**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Immobile ad uso autorimessa ubicato in Lucera alla località Perazzo snc

L'immobile si eleva fuori terra di cm 100 ed ha il pavimento a quota - 2,10 da piano campagna con altezza netta interna di m. 2,80 ed è delimitato da muri in cemento armato contro terra con all'interno pilastri della struttura della villa.

All'interno è stato suddiviso in due ambienti, garage vero e proprio di mq.68 e tavernetta con bagno di mq. 143,00.

Nella zona a garage il pavimento è in gres porcellanato con pareti e soffitti intonacati a civile e tingeggiante a tempera e idropittura lavabile. Nella zona a tavernetta il pavimento è in ceramica monocottura così come nel bagno con rivestimenti pareti in ceramica.

Lo stato di manutenzione è normale per entrambi gli ambienti.

Per ulteriori dettagli si richiama espressamente la perizia agli atti della procedura redatta dal C.T.U.

### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati al foglio 70, p.lla 371, sub.2, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 190 sup. catastale totale 218 mq., rendita catastale € 343,44 indirizzo località Perazzo snc.

### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina a nord, ad est, a sud ed a ovest con corte p.lla 371

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Il **prezzo base** dell'immobile è di **Euro 37.125,00 (trentasettemilacentoventicinque/00)**

### **OFFERTA MINIMA**

**Euro 27.843,75 (ventisettemilaottocentoquarantatre/75)**

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 3466 del 5/11/1999 non è stata integrata la progettazione al Comune né è stata richiesta l'agibilità che manca e non risulta conforme al progetto assentito con piccole variazioni di superficie.

In particolare è stata riscontrata dal CTU la difformità della pianta del garage e la rampa di discesa è stata realizzata sul davanti anziché sul retro e la superficie è stata divisa in due parti: autorimessa vera e propria e tavernetta-deposito con rampa di accesso collegata al piano rialzato. La superficie lorda del piano interrato assentita è di mq. 190,88 mentre quella realizzata è di mq. 211,15 con superficie netta totale di circa mq. 186,00 di cui mq. 60,00 autorimessa e mq. 126 adibita a tavernetta- deposito Non vi è Attestato di Prestazione Energetica

Secondo il CTU per sanare la maggiore cubatura di mc. 211,15 occorre oltre altro terreno da asservire, la modifica della situazione catastale, con oneri di regolarizzazione edilizia pari ad Euro 4.792,00.

### **CUSTODE**

Custode giudiziario nominato in sostituzione del debitore è L'Istituto Vendite Giudiziarie.

Lo stesso 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.

### **FORMALITA' SULL'IMMOBILE**

--- Iscrizione di Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 26/5/2017 registro generale n. 4060 registro particolare n. 292 Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Bari rep.610 del 8/3/2017

--- TRASCRIZIONE di pignoramento immobili del 11/7/2017 Reg. Part. 4349 - Reg. Gen. 5327 Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. Tribunale di Foggia - Rep.5068 del 29/6/2017.

### **OCCUPAZIONE**

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato proprietario.

## LOTTO 4

### DESCRIZIONE IMMOBILE come da CTU

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone in prefabbricato in cemento armato precompresso in verde agricolo adibito a deposito prodotti agricoli, deposito mezzi ed attrezzature agricole ed officina mezzi agricoli sito in Lucera alla località Perazzo snc.

L'unità immobiliare della superficie commerciale di mq. 363,61 con buone finiture esterne ed interne, munito di locali a servizio di spogliatoi ed uffici e relativi servizi igienici, nonché di impianti compreso quello di allarme. All'interno del capannone ed in fondo ad esso è stato realizzato un soppalco interno ricavando una zona per spogliatoi ed una zona per uffici sovrastante lo spogliatoio alla quale si accede a mezzo scala interna in acciaio. La pavimentazione è di tipo industriale in battuto di cemento

Per ulteriori dettagli si richiama espressamente la perizia agli atti della procedura redatta dal C.T.U.

### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati del Comune di Lucera al foglio 70, p.lla 372, sub. 1, Cat. D/8, rendita catastale € 2.081,24 indirizzo località Perazzo snc

### CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord, ad est a Sud ed a Ovest con corte p.lla 372.

### VALORE DELL'IMMOBILE

Il prezzo base dell'immobile è di **Euro 74.250,00**  
**(settantaquattromiladuecentocinquanta/00)**

### OFFERTA MINIMA

**Euro 55.687,50 (cinquantacinquemilaseicentoottantasette/50)**

### SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 3466 del 5/11/1999 e non risulta conforme al progetto assentito con piccole variazioni di superficie con una maggiore volumetria.

Vi è difformità catastale sia perché il capannone è stato realizzato leggermente più grande con misure reali di m.30,71x11,84 per totali mq. 363,61 a fronte di una superficie assentita di mq. 319,87 (m. 30,12x10,62). Peraltro all'interno e sul fondo del capannone è stato eseguito un soppalco con solaio in laterocemento su muratura di m.6,34 x 5,96 su murature con piano terra adibito a spogliatoio e primo piano adibito ad ufficio al quale si accede con scala in acciaio este ma in realtà il capannone ha i tegoli di copertura posti a m. 5,70 sull'estradosso della trave in c.a.p.

L'altezza netta interna del progetto è di m.4,50 che corrisponde all'intradosso delle travi in c.a.p.

Non vi è Attestato di Prestazione Energetica.

Secondo il CTU per sanare la maggiore cubatura occorre asservire altro terreno, le modifiche catastali e di regolarizzazione urbanistica comportano spese per Euro 7.600,00.

### CUSTODE

Custode giudiziario nominato in sostituzione del debitore è L'Istituto Vendite Giudiziarie.

Lo stesso 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.

### FORMALITA' SULL'IMMOBILE

--- Iscrizione di Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscrizione del 26/5/2017 registro generale n. 4060 registro particolare n. 292 Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Bari rep. 610 del 8/3/2017.

--- TRASCRIZIONE di pignoramento immobili del 11/7/2017 - Reg. Part. 4349 - Reg. Gen. 5327  
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia rep. 5068 del 29/6/2017.

### **OCCUPAZIONE**

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato proprietario.

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, ed azioni, servitù attive e passive come risultanti, altresì, dalla dettagliata relazione dell'esperto d'ufficio Dott. Ing. Alberto de Vito, depositata in atti e pubblicata, come di seguito precisato.

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 considerati, 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.

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

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

### **CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA.**

La cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante un assegno circolare intestato alla procedura esecutiva per il caso di offerta analogica mentre per il caso di offerta telematica mediante bonifico bancario intestato al giudizio in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste e che, in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo, mediante assegno circolare ovvero mediante bonifico, entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione:

**IBAN BENEFICIARIO: IT 95 G 02008 15713 000102717190**

**PROCEDURA: 370/2017**

**CAUSALE: POSIZIONE 201700037000001 DEBITORE CAUZIONE LOTTO** (*specificare il lotto, ad esempio "LOTTO 2 o 3 o 4"*) In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

#### **I) OFFERTA DI VENDITA TELEMATICA**

L'offerta di vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12.00 del giorno 01/07/2024** esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte scada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 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 P.IVA
- b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) L'anno ed 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 ed il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- i) L'importo versato a titolo di cauzione;
- l) La data, l'orario, ed 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 di casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha -2code dell'International Organization for Standardization*.

## **II) OFFERTA DI VENDITA CON MODALITA' ANALOGICA**

Chiunque, ai sensi dell'art.571 c.p.c. fosse interessato all'acquisto – personalmente o a mezzo avvocato – **entro le ore 12.00 del giorno 01/07/2024** dovrà depositare presso lo studio legale dell'Avv. Fabrizio de Meo, in Foggia, al Viale Europa n.27/A:

**A. domanda di partecipazione alla vendita in busta chiusa, in bollo da Euro 16,00=**, indicante **la sola data della vendita** priva di qualsiasi ulteriore indicazione, e che dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- 1) **il cognome, il 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 senso 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 all'udienza fissata per la vendita.

-Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge.

-Se l'offerente è 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.

- 2) **i dati identificativi del bene immobile** oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita
- 3) **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;
- 4) **il termine di pagamento del c.d. "saldo prezzo"**, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- 5) **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.
- 6) **La dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune di Foggia;** in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso lo studio dell'Avv. Fabrizio de Meo.

**B. All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta:**

- 1) Se persona fisica: la fotocopia del documento d'identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE;
- 2) Se persona giuridica: la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.
- 3) **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. Esecutiva N. 165/2018", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica 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 davanti al sottoscritto 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 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 sottoscritto Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art.579, 3 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 c.p.c., 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 sottoscritto Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'Esecuzione 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

### **MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **I) Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:**

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo 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 sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente 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.

#### **II) Nell'ipotesi di presentazione di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide:**

- a) 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 nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
- b) In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

#### **III) Con particolare riferimento alle modalità della gara:**

- a) Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita.
- b) 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 sottoscritto professionista delegato.
- c) 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 sottoscritto professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.
- d) 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 (dicasi1) minuto.
- e) L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- f) 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.
- g) 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 sottoscritto 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 sottoscritto professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

\*o\*o\*o\*o\*o\*o\*o\*o\*

## **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto:

- 1) **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**. Tali termini sono perentori, non sono perciò prorogabili, ma soggetti alla sospensione feriale. Il versamento avverrà mediante consegna presso lo studio legale dell'Avv. Fabrizio de Meo, in Foggia, al Viale Michelangelo n.177 di assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Foggia Proc. n.370/2017 R.G.E."** ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo.
- 2) **Nello stesso termine**, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso lo studio legale dell'Avv. Fabrizio de Meo, in Foggia al Viale Michelangelo n.177, **un altro assegno** circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Foggia Proc. n.370/2017 R.G.E."** ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo, **per un importo pari al 20%**, per tutte le tipologie di immobili, del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti, e le spese di vendita (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. In caso di bonifico, si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

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 e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'aggiudicatario. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma per tali spese pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltagli dal professionista delegato.

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

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

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

Il sottoscritto 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. Ove il pagamento della cauzione e del saldo prezzo avvenga mediante assegno circolare le somme versate saranno immediatamente depositate dal sottoscritto professionista delegato sul conto corrente, da intestarsi unicamente alla procedura esecutiva.

Il sottoscritto professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti il trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale –salvo diverse disposizioni previste nella ordinanza di vendita in materia di credito fondiario ex art.41 TUB.

### **Saranno dichiarate inammissibili:**

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

--- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal Giudice dell'Esecuzione 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 presso 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 sottoscritto 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 Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

### **ASSEGNAZIONE EX ART.588 ss c.p.c.**

Il sottoscritto 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 si stato comunque inferiore al valore d'asta.

In tali circostanze, il sottoscritto professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) 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;

- b) 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, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;
- c) L'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario;
- d) 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;
- e) 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 dal 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 approvante l'avvenuto versamento;
- In caso di vendita con incanto, nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art.576, comma 1, n.7 c.p.c. (art.41, comma 4, D.Lgs. n.385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento approvante l'avvenuto versamento;

In caso di procedura esecutiva in corso alla data del 10.01.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio ( art.55, comma1, R.D. n.646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161, comma 6, D.L.gs n.385/1993).

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate bancarie 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 bancarie 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 del piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.

In ogni caso il pagamento ex art.41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione ex art.2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.

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

- 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 la banca e le rate scadute, gli accessori e le spese (art.41, comma5, D.Lgs.n. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 10.01.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purchè il prezzo al quale è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo del credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art.61, comma1, R.D.n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161, comma 6, D.L.gs 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, comma5, D.Lgs. n.385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 10.01.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma1, R.D.n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161, comma 6, D.L.gs n.385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

### **NOTIZIE GENERALI E PUBBLICITA'**

Per gli eventuali interessati, vi è la possibilità di 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 i seguenti istituti che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI: Banca Carige (Numero Verde 800/010090); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo – Filiale di Foggia (Tel.0882/837050); Banca Popolare dell'Emilia Romagna BPER – Filiale di Foggia, Agenzia Principale (Tel.0881/ 710111); BPER Agenzia1 (Tel.0881/665475); Banca Popolare di Bari – Filiale di Foggia (Tel.0881/777895); Banca Popolare di Milano – Filiale di Foggia Agenzia390 (Tel.0881/688645); Banca Popolare di Puglia e Basilicata – Filiale di Foggia (Tel.0881/782711); Banca Popolare Pugliese – Filiale di Foggia (Tel.0881/741549); BancApulia – Filiali di Foggia Via Torelli (Tel.0881/707206); Via Candelaro (Tel.0881/741911); Viale Di Vittorio (Tel.0881/720147); DoBank (Numero Verde 800/443394). A tal fine, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.

Gestore della Vendita Telematica sarà la società **ZUCCHETTI S.r.l.**

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato, referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita, presso il suo studio in Foggia al Viale Europa n.27/A, tel. 3478442322, nonché consultando i portali [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (portale vendite pubbliche del Ministero della Giustizia), ove saranno pubblicati il seguente bando, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima dell'esperto, ovvero telefonando alla Edicom Finance S.r.l. al numero verde 800.630.663.

Tutte le attività le quali, a norma dell'art.571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio legale.

Per tutto quanto non espressamente previsto, (ad es. per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario), si applicano le norme previste dal codice di procedura civile nonché quanto stabilito con l'ordinanza di vendita.

Foggia, li 08/04/2024

*Il Professionista Delegato*  
*Avv. Fabrizio de Meo*