



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

TERZA SEZIONE

Procedura esecutiva immobiliare n. 71/2022 R.G.E. Lotto unico

Professionista delegato: Avv. Salvatore Settembre
Giudice dell'esecuzione: Dott. Michele Palagano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **13 MARZO 2025**, alle ore **16.30**, avanti al Professionista delegato Avv. Salvatore Settembre, presso lo studio legale sito in Apricena (FG), al Corso Generale Torelli n. 112, ovvero in via telematica tramite il portale di Edicom S.p.A. "www.garavirtuale.it", nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 71/2022 R.G.E. Lotto unico, avrà luogo la vendita senza incanto della piena proprietà dell'immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso civile abitazione

Ubicazione: San Severo (FG), Via Stornara n°19, piano secondo e terzo;

Consistenza: Superficie commerciale di 93,44 mq., comprensiva dei balconi;

Dati catastali: Foglio 79, particella 1529, sub 70, Categoria A/3, classe 3, Vani 5, Superficie catastale totale: 93,44 mq., Rendita € 503,55;

Quota di possesso: 1/2 in regime di comunione dei beni tra i coniugi esecutati;

Confini: Nord-Est: Via Stornara, Sud-Est: Altra unità immobiliare della M.I.B S.r.l., Nord-Ovest: Vano scala.

Box Garage

Ubicazione: San Severo (FG), posto al piano S1 di Via Deliceto n°17 BC;

Consistenza: Superficie commerciale di 20 mq., di cui 18 mq. di superficie netta utile interna, con soppalco interno.

Dati catastali: Foglio 79, particella 1529, sub 28, Categoria C/6, classe 4, Superficie catastale: 18 mq., Rendita € 68,79;

Quota di possesso: 1/2 in regime di comunione dei beni tra i coniugi esecutati;

Confini: Sud-Ovest: Via Giuseppe Mazzini, Sud-Est: Traversa di Via Mazzini, Nord-Est: Via S. Cirillo.

Prezzo base d'asta: €85.500,00

Offerta minima: €64.125,00

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto **Ing. Alberto de Vito**, consultabile sui siti www.asteannunci.it e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

La custodia degli immobili è stata affidata all'**Avv. Salvatore Settembre**, presso il quale (Studio Legale Settembre, sito in Apricena (FG) al Corso Generale Torelli n. 112, Tel. e Fax: 0882 645609, pec: avv.salvatore.settembre@pec.it) è possibile acquisire migliori informazioni sulle condizioni degli immobili in vendita e sul relativo stato di possesso.

La liberazione degli immobili aggiudicati verrà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, salvo altro) sono a carico dell'acquirente.

La vendita è a corpo ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, 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 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 o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Ognuno, tranne i debitori, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o tramite procuratore legale.

1) 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 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 12.00 del giorno immediatamente precedente) - e dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- **I dati identificativi dell'offerente**, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- **L'ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- **L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;**
- **Il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- **La descrizione del bene;**
- **L'indicazione del referente della procedura;**
- **La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**
- **Il prezzo offerto e il termine per il relativo saldo**, 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;

- **L'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;**
- **La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della**

cauzione;

- **Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**

- **L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata**, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- **L'eventuale recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste dal 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.

Il versamento della cauzione, pari almeno ad **1/10 del prezzo offerto**, dovrà essere effettuato (almeno **5 giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte**), mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente **Unicredit Tribun-Web**, intestato alla procedura esecutiva n. 71/2022 R.G.E. – Tribunale di Foggia, CODICE IBAN: **IT95G0200815713000102717190**, con la causale "posizione 202200007100001 versamento cauzione".

L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

2) Offerta con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita (escluso il sabato e la domenica)**, presso lo studio del professionista delegato.

Sulla busta dovrà essere indicato un "nome" di fantasia, la data della vendita e il nome del professionista delegato. **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:

- **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.
- 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.
- **I dati identificativi degli immobili oggetto della proposta d'acquisto**, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto (non inferiore a 3/4 del valore d'asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità).
- **Il termine di pagamento del saldo prezzo**, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione degli immobili.
- **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**, inclusi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie.
- **Documentazione da allegare (pena inammissibilità):**
- Fotocopia del documento di identità o permesso di soggiorno e passaporto (se di cittadinanza diversa da quella italiana o UE).
- Se persona giuridica, la visura camerale non anteriore a tre mesi con poteri del legale rappresentante.
- L'assegno circolare, con la clausola non trasferibile, intestato alla Procedura esecutiva n. 71/2022 R.G.E., pari almeno al 10% del prezzo offerto come cauzione.

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 **13 marzo 2025, alle ore 16.30**, presso lo studio legale del Professionista delegato, sito in Apricena (FG) al Corso Generale Torelli n. 112.

In tale luogo ed a tale ora, sono convocate, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti per presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

Almeno **30 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 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;
- Partecipare personalmente all'asta o farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta, relativa alla proposta di acquisto depositata (la procura deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta).

In caso 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 gli immobili devono essere intestati. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della vendita telematica è la società **EDICOM S.p.A.**, tramite il portale dedicato **www.garavirtuale.it**.

Criteri di aggiudicazione:

- **Prezzo minimo di aggiudicazione:** Quello indicato come offerta minima nell'avviso di vendita.
1. **Unica offerta valida:**
 - Se pari o superiore al valore d'asta indicato, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente è assente in sala aste o offline.
 - Se inferiore al valore d'asta ma ammissibile, l'offerta sarà accolta, salvo circostanze specifiche che giustifichino una nuova vendita, o in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.
 2. **Pluralità di offerte:**
 - Gli offerenti saranno invitati alla gara sull'offerta più alta.
 - La gara inizierà con il prezzo base dell'offerta più alta; l'aumento minimo sarà pari a **1/50 del prezzo maggiore offerto**, arrotondato a discrezione del Delegato.
 - La gara sarà dichiarata conclusa se, trascorso 1 minuto, non ci saranno nuove offerte migliorative.

Conclusione della gara:

- Il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida.

- Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni, il bene sarà aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta, salvo istanze di assegnazione.

AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo**:

- Entro il termine indicato nell'offerta o nell'avviso di vendita (massimo 120 giorni);
- Mediante assegno circolare intestato alla "Procedura esecutiva n. 71/2022 R.G.E. – Tribunale di Foggia" o tramite bonifico bancario al conto **Unicredit** (IBAN: **IT95G0200815713000102717190**).
- **A titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita**, è richiesto un ulteriore deposito pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.

Nota: Ai fini della verifica del versamento, farà fede la data dell'ordine di bonifico.

Adempimenti del Professionista Delegato:

- Entro **60 giorni** dal pagamento, predisporrà la bozza del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice.
- Il decreto sarà corredato dalle visure aggiornate e, se richiesto, dal certificato di destinazione urbanistica.

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

Il Professionista Delegato provvederà all'assegnazione qualora:

- Non vi siano offerte;
- L'unica offerta sia inferiore al valore d'asta;
- Il prezzo più alto offerto sia inferiore al valore d'asta;
- La gara non abbia luogo per mancanza di partecipanti.

L'importo versato come cauzione sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, tramite bonifico o deposito entro **3 giorni lavorativi**.

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.

Obblighi dell'aggiudicatario:

- **Termini di pagamento:**

In caso di vendita senza incanto, entro il termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993);

Il documento comprovante l'avvenuto versamento dovrà essere consegnato al Professionista Delegato.

- **Documentazione da parte del creditore fondiario:**

Il creditore fondiario dovrà trasmettere al Professionista Delegato, entro **5 giorni dall'aggiudicazione**, la nota di precisazione del credito corredata da:

- Tutti i documenti necessari per la verifica del credito;
- Le coordinate IBAN del conto corrente.

Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, tramite raccomandata o PEC, che l'importo da versare per il saldo prezzo e le imposte conseguenti al trasferimento sarà così ripartito:

- **80% al creditore fondiario;**
- **20% sul conto corrente della procedura.**

Qualora il creditore fondiario non adempia a quanto sopra entro i termini previsti, l'intero saldo prezzo sarà versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Facoltà di subentro nel contratto di finanziamento:

L'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- Entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) o dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi 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°.01.1994, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva e purché il prezzo di aggiudicazione sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto o 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).

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

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 e riferirà 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.).

RICHIESTA DI VISITA DEGLI IMMOBILI

Le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il modulo di prenotazione.

DISPOSIZIONI GENERALI

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., da svolgere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o altro luogo indicato.

L'**ordinanza di delega**, il **bando di vendita** e la **relazione dell'esperto** sono pubblicati sui seguenti siti:

- **www.asteannunci.it**
- **www.tribunale.foggia.it**
- **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

Maggiori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato.

Apricena, 06 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Salvatore Settembre