Avv. Fabrizio de Meo

Viale Europa n. 27/A

71121 Foggia

TRIBUNALE DI FOGGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.430/2019

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Avv. Fabrizio de Meo**,

- vista l'ordinanza di delega alla vendita del 14/05/2024, emessa ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dr. M. Palagano;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati del Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo;

AVVISA

Che il giorno **13/01/2027 alle ore 12:00 davanti a sé presso la sala d'aste 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** dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

DESCRIZIONE IMMOBILE come da CTU

Appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al quinto piano (piano attico), interno 19, costituente parte del fabbricato condominiale denominato "lotto B", sito in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, ricevente accesso dalla porta posta di fronte alla rampa di scale.

Detto immobile si compone di: soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e disimpegno, per una superficie lorda coperta di 123,61 mq e un'altezza interna utile variabile da un massimo di 2,80 m ad un minimo di 2,63 m (solo nel vano cucina), oltre a un terrazzo a livello che sviluppa una superficie scoperta di 107,53 mq. Si evidenzia che la porzione del vano cucina edificata in ampliamento a quanto riportato nella planimetria catastale dell'appartamento, risulta sprovvista di un regolare titolo abilitativo. Inoltre, sul terrazzo a livello è stato ricavato un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato elettrocolorato, anch'esso sprovvisto di titolo abilitativo, che sviluppa una superficie lorda coperta di 1,20 mq

Le caratteristiche di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti: parte del soggiorno, camere da letto e disimpegno presentano un pavimento in parquet, mentre in altra parte del soggiorno, cucina e bagno il pavimento è in materiale ceramico. Le pareti sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione di quelle dei due bagni e dell'angolo cottura della cucina, rifinite con piastrelle in materiale ceramico; i soffitti sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera; gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetri tradizionali, di tapparelle avvolgibili in materiale plastico e di zanzariere.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti. L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a gas metano e con corpi radianti costituiti da radiatori in materiale metallico. L'immobile è altresì dotato di impianto di condizionamento a split indipendenti ubicati in cucina e nelle tre camere da letto. L'appartamento è sprovvisto di attestato di prestazione energetica. L'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Ripostiglio 1

E' presente come pertinenza del predetto appartamento un piccolo ripostiglio in sesto piano, identificato nella planimetria catastale come ripostiglio n. 1, int. 21, ricevente accesso dalla prima porta posta sulla sinistra a partire dal locale macchina dell'ascensore, per chi accede al pianerottolo del sesto piano dal vano scala (costituente, di fatto, l'unica possibilità di accesso al piano, in quanto l'ascensore termina il proprio servizio al quinto piano). Il predetto ripostiglio sviluppa una superficie lorda di 3,31 mq e un'altezza interna utile di 3,12 m.

Il ripostiglio ha *pavimenti* in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo; le *pareti* sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura; il soffitto è rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera; l'*infisso interno* è costituito da una porta in legno tamburato. L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico.

Ripostiglio 2

E’ presente altresì sempre come pertinenza dell’appartamento, altro piccolo ripostiglio in sesto piano, identificato nella planimetria catastale come ripostiglio n. 2, int.22, ricevente accesso dalla seconda porta posta sulla sinistra a partire dal locale macchina dell’ascensore, per chi accede al pianerottolo del sesto piano dal vano scala (costituente, di fatto, l’unica possibilità di accesso al piano, in quanto l’ascensore termina il proprio servizio al quinto piano). Il predetto ripostiglio sviluppa una superficie lorda di 2,81 mq e un’altezza interna utile di 3,26 m.

Anche il predetto ripostiglio ha pavimenti in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo; le pareti sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura; il soffitto è rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera; l’infisso interno è costituito da una porta in legno tamburato. L’immobile dispone solo dell’impianto elettrico.

Box auto n. 10

Locale interrato destinato a box auto, di pertinenza del predetto appartamento, ubicato in Foggia Via Luigi Rovelli n.2/D con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc, identificato con il n. 10 e ricevente accesso dalla penultima serranda posta sulla sinistra per chi accede alla corsia di manovra condominiale del piano interrato dalla rampa carrabile comune che si diparte dal Viale Candelaro.

Il piano interrato, oltre all’accesso carrabile, è dotato di accesso pedonale tramite l’ascensore a servizio del fabbricato condominiale denominato “lotto B”.

Il box auto n. 10 sviluppa una superficie lorda di 38,37 mq, per un’altezza interna utile di 3,30 m.

Le caratteristiche di rifinitura del box auto n. 10 sono le seguenti: pavimenti in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo; le pareti sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura; il soffitto rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera; l’infisso esterno è costituito da una serranda metallica basculante. L’immobile dispone solo dell’impianto elettrico.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto 1 è pari a mq 161,61.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
appartamento in P5	123,61	1,00	123,61

terrazzo a livello del P5	25,00	0,30	7,50
	82,53	0,10	8,25
ripostigli 1 e 2 in P6	6,12	0,50	3,06
box auto n. 10 in S1	38,37	0,50	19,19
Consistenza totale degli immobili: LOTTO 1 (mq)			**161,61**

Per ulteriori dettagli si richiama espressamente la perizia in atti redatta dal Dott. Ing. P. Tomaiuolo.

DATI CATASTALI

-Appartamento: censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 79; p.lla 1082; sub. 24**, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria A/3; classe 5; consistenza 5 vani; sup. totale: 124 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 105 mq; Rendita: € 658,48; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 19, piano 5;

-ripostiglio n. 1: censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 79; p.lla 1082; sub. 25**, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 8,16; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 21, piano 6;

-ripostiglio n. 2: censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 79; p.lla 1082; sub. 26**, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 16 mq; Rendita: € 8,16; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 22, piano 6;

-box auto n. 10: censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 79; p.lla 1082; sub. 37**, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/6; classe 3; consistenza 40 mq; sup. totale: 45 mq; Rendita: € 260,29; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 10, piano S1.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con distacco da rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato identificata dalla p.lla 1048 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco da Viale Candelaro, con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1), con appartamento di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 23), con distacco dalla Via Luigi Rovelli e con appartamento di proprietà di terzi, quest'ultimo costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1087, salvo altri;

ripostiglio n. 1: l'immobile confina a Nord con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1) e,

successivamente, proseguendo in senso orario, con copertura la tetto del fabbricato di cui l'immobile ne costituisce parte e con ripostiglio identificato dalla p.lla 1082 sub. 26, salvo altri ;

ripostiglio n. 2: l'immobile confina a Nord con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con ripostiglio identificato dalla p.lla 1082 sub. 25 e con copertura la tetto del fabbricato di cui l'immobile ne costituisce parte, salvo altri ;

box auto n. 10: l'immobile confina a Nord con corsia di manovra (p.lla 1082 sub. 27) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 38), con intercapedine costituente da terrapieno identificata dalla p.lla 1082 sub. 27 e con box auto di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 36), salvo altri.

VALORE IMMOBILE

LOTTO 1
Il prezzo base è di Euro 120.975,00 (centoventimilanovecentosettantacinque/00)

OFFERTA MINIMA:
Euro 90.731,25 (novantamilasettecentotrentuno/25)

LOTTO 2

Box auto interrato, identificato con il n. 11, ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli "lotto A" con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc, ricevente accesso dalla quarta serranda posta sulla destra per chi accede alla corsia di manovra condominiale del piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal Viale Candelaro. Il box auto n. 11 sviluppa una superficie lorda di 23,51 mq, per un'altezza interna utile di 3,82 m.

Il piano interrato, oltre all'accesso carrabile, è dotato di accesso pedonale tramite l'ascensore a servizio del fabbricato condominiale denominato "lotto A". Le caratteristiche di rifinitura del box presentano pavimenti in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo; le pareti son rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura; il soffitto è rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera; l'infisso esterno è costituito da una serranda metallica avvolgibile elettronicamente. L'immobile dispone dell'impianto elettrico e di quello idrico-fognario.

Per ulteriori dettagli si richiama espressamente la perizia in atti redatta dal Dott. Ing. P. Tomaiuolo.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 79, p.lla 1090, sub. 13**, zona censuaria 1, categoria C/6. classe 3; consistenza 21 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 136,65; indirizzo: Via Luigi Rovelli, scala A, piano S1.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con altro box auto di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con corsia di manovra condominiale, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, con altra corsia di manovra condominiale, salvo altri.

VALORE IMMOBILE

LOTTO 2
Il prezzo base è di Euro 10.366,87 (diecimilatrecentosessantasei/87)
OFFERTA MINIMA
Euro 7.775,15 (settemilasettecentosettantacinque/15)

SITUAZIONE URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici competenti è risultato che gli immobili pignorati oggetto del Lotto 1 costituiscono parte del fabbricato denominato "lotto B", identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia dalla p.lla 1082 del foglio 79, edificato dalla Immobiliare F.lli Russo S.r.l. con sede in Foggia (C.F.: 01898110711) a seguito del rilascio da parte del Comune di Foggia dei seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 89 del 01.08.1991; Concessione Edilizia n. 32 del 06.04.1993;Concessione Edilizia in sanatoria n. 150 del 21.07.1994. I lavori di edificazione del fabbricato denominato "lotto B" sono iniziati il 10.02.1992 e ultimati il 28.07.1994, giusta inerente attestazione rilasciata dal Comune di Foggia il 20.09.1994 di Prot. n. 35947/2538 – 48451/4763. Per l'intero complesso edilizio di cui il fabbricato denominato "lotto B" ne costituisce parte è stata rilasciata dal Comune di Foggia *"Autorizzazione di abitabilità/agibilità/uso"* in data12.10.1994 di Prot. n. 61613/5602.

Per quanto riguarda lo stato attuale dell'appartamento in quinto piano è stato accertato che non risulta conforme alle previsioni di progetto assentito, tanto in considerazione, sia di alcune variazioni interne di natura distributiva degli spazi, sia dell'ampliamento della superficie dell'originario vano cucina, ampliamento che ha comportato un incremento volumetrico dell'appartamento, sia della

realizzazione sul terrazzo a livello di un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato elettrocolorato della superficie lorda coperta di 1,20 mq. Pertanto, l'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. In ordine alle opere abusive riscontrate all'interno dell'appartamento posto al quinto piano, evidenzio che, a differenza dell'avvenuto ampliamento volumetrico dell'appartamento che, allo stato, non ritengo sia suscettibile di sanatoria urbanistico-edilizia, le altre variazioni interne di natura distributiva degli spazi, non avendo comportato incrementi volumetrici dell'immobile, sono suscettibili di sanatoria urbanistico-edilizia. Pertanto le opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia, che hanno comportato incrementi volumetrici dell'immobile andranno rimosse al fine di ripristinare lo stato di progetto assentito dal Comune di Foggia. I **costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento** sono stati stimati a corpo dal CTU in **Euro 14.000,00**, pari a circa l'8% del valore di stima del lotto 1.

Gli annessi due ripostigli posti al sesto piano e il box auto n. 10 in piano interrato, invece, risultano conformi alle previsioni di progetto assentito, ragion per cui essi sono regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Dagli accertamenti eseguiti sul **Lotto 2** è risultato che il box auto n. 11, che costituisce parte del fabbricato denominato "lotto A", identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia dalla p.lla 1087 del foglio 79, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Foggia dei seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 89 del 01.08.1991; Concessione Edilizia n. 32 del 06.04.1993; Concessione Edilizia in sanatoria n. 150 del 21.07.1994.

Per l'intero complesso edilizio di cui il fabbricato denominato "lotto A" ne costituisce parte è stata rilasciata dal Comune di Foggia *"Autorizzazione di abitabilità/agibilità/uso"* in data 12.10.1994 di Prot. n. 61613/5602. Lo stato attuale del box auto di che trattasi risulta conforme alle previsioni di progetto assentito, ragion per cui esso risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Per ulteriori dettagli si richiama espressamente la perizia in atti redatta dal Dott. Ing. P. Tomaiuolo.

CUSTODE

Nominato custode degli immobili è il sottoscritto professionista Avv. Fabrizio de Meo con studio in Foggia al Viale Europa n.27/A, raggiungibile alla seguente utenza: 347/8442322. Lo scrivente professionista potrà consentire a chiunque ne faccia richiesta di visionare l'immobile; tuttavia, si

informano gli interessati che le richieste di visita dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "*prenota visita immobile*" compilando il *form* di prenotazione.

FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI

Con il successivo decreto di trasferimento verrà disposta la cancellazione delle seguenti formalità, con spese a carico dell'aggiudicatario:

- ISCRIZIONE del 08.07.2011 ai nn. 15792/3017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, giusto atto Notar DI CARLO Bruno di Foggia del 05.07.2011 di Rep. 34410/15239;
- TRASCRIZIONE del 06.12.2019 ai nn. 26478/20140; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. del 02.11.2019 di Rep. n. 5482/2019.

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 Ing. Pasquale Tomaiuolo, 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: IT95G0200815713000102717190
PROCEDURA: 430/2019
CAUSALE: POSIZIONE 201900043000001 DEBITORE CAUZIONE LOTTO (specificare il numero di lotto, ad esempio "lotto 1" oppure "lotto 2")

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.

Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione del bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento non andrà a buon fine e sarà inefficace.

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 12/01/2027** 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 (**20% del prezzo offerto**);
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 12/01/2027** dovrà depositare (previo contatto telefonico al n. 3478442322) 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.

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 non trasferibile** intestato a "**Tribunale di Foggia Proc. n.430/2019 R.G.E.**", per un importo pari al **20% 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 avanti 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 <u>pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide</u>:

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 stare 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.

<u>ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE</u>

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. Il versamento avverrà mediante consegna presso lo studio legale dell'Avv. Fabrizio de Meo, in Foggia al Viale Europa n. 27/A, di assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Foggia Proc. n.430/2019 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 Europa n.27/A, un altro assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Foggia Proc. n.430/2019 R.G.E." 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. 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 rivoltogli 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.

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), ***salvo modifiche e/o ulteriori istituti di credito consultabili sul sito ABI***. A tal fine, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.

Gestore della Vendita Telematica è la società ASTALEGALE.NET.

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. 0881662754, nonché consultando i portali **www.tribunale.foggia.it, 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 si applicano le norme previste dal codice di procedura civile nonché quanto stabilito con l'ordinanza di vendita.

Foggia, lì 15/10/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Fabrizio de Meo