AVV. SIMONA LAFAENZA
71121 FOGGIA (IT), VIA TORELLI 4
TEL. E FAX +39 (0)881 726378
simonalafaenza@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista **Avv. Simona Lafaenza**, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. con ordinanza emessa l'8.5.2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 153/2022 R.G. Es;**
vista la relazione di stima dei beni pignorati;
accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **13 GENNAIO 2027, ORE 17.00** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Simona Lafaenza, in Lucera (FG) alla via Federico II, n. 11 presso la sala aste telematiche si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA** dell'immobile di seguito indicato e analiticamente descritto nella perizia redatta dall'ing. Dimunno, allegata al fascicolo della esecuzione e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO
PIENA PROPRIETA'

costituito da:

- **Appartamento** sito nel Comune di San Severo (FG), in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26, scala B, piano 1, int. 1 nel catasto urbano al Fg. 29 p.lla 2124 Sub. 9, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 289,22;
- **Locale box** nel Comune di San Severo (FG) in via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 20 al piano interrato, distinto dall'interno n°8, nel catasto urbano al Fg. 29 p.lla 2124 Sub. 20, cat. C/6, Classe 2, superficie catastale mq 79, rendita catastale Euro 199,92.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento è composto di due camere, soggiorno-pranzo, disimpegno, un bagno e ripostiglio più due balconi: uno su via A. Piazza e l'altro su via Vittime del 3 Aprile 1989; ha una forma rettangolare la cui dimensione lorda in pianta è di mq 75 più mq 19 di balcone. L'altezza dell'immobile è pari a mt 2,80. È possibile accedere all'abitazione mediante vano scala a servizio dello stabile di cui fa parte l'abitazione. Trattasi quindi di appartamento costruito in struttura in C.A.; l'abitazione è in muratura incluse le pareti di separazione interne con mattoni forati di spessore cm 20 e quella esterna realizzate con mattoncini in laterizio con superficie a faccia vista con intercapedine interna, il tutto per uno spessore complessivo del tamponamento pari a cm 30; i tramezzi divisori interni sono realizzati in mattoni forati di

spessore cm 8; le pareti interne sono tinteggiate con finitura civile mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche. L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione: pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con materiali di buona qualità, il pavimento è realizzato con mattoni di gres-porcellanato; le porte interne sono realizzate in legno tamburato, gli infissi sono in PVC con vetro doppio e sono provvisti di tapparelle in PVC. L'abitazione è dotata di condutture dell'acqua, impianto elettrico e condutture del gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da caldaia VAILLANT da 25 kW a gas metano, la quale produce riscaldamento all'appartamento mediante radiatori a parete in ghisa disposti per tutto l'immobile. La caldaia è regolarmente provvista di libretto per manutenzione. L'impianto elettrico risulta adeguato alla norma CEI 64-8, pertanto gli impianti sono regolarmente rispondenti al D.M. 37/08. Lo stato generale di conservazione dell'immobile è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali.
Si rimanda per ulteriori informazioni alla relazione dell'ing. Dimunno.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEI CONFINI

Gli immobili oggetto di stima si trovano in un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra sita in San Severo (FG) con accesso comune dal civico n° 26 di via Vittime del 3 Aprile 1989, nella scala "B". L'**appartamento** ad uso di civile abitazione è posto al primo piano con porta di ingresso a sinistra salendo dal vano della scala condominiale, interno 1, dalla consistenza catastale di quattro vani ed accessori, confinante con via Vittime del 3 Aprile 1989 n° 26.
Il locale adibito a **box auto** si trova al piano interrato, destinato ad area di parcheggio, distinto dall'interno 8 di circa 79 mq con accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comune sfociante su via Vittime del 3 Aprile 1989 civico 20 e confinante con via Luigi Einaudi a Nord-Ovest, con via Vittime del 3 Aprile 1989 a Nord-Est, con altra proprietà a Sud-Est e con area di manovra a Sud-Ovest. Gli immobili sono inseriti in un insediamento residenziale di edilizia privata localizzata a Nord dell'abitato di San Severo e precisamente nella lottizzazione convenzionata e adottata dal comune di San Severo denominata "Città Giardino". Il centro cittadino si raggiunge facilmente a piedi con circa 15 minuti di cammino.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n°48 del 7/4/2003 rilasciata dal Comune di San Severo e successiva D.I.A. presentata allo stesso Comune in data 7/5/2004 n.8185 di protocollo. Gli immobili sono situati in San Severo (FG), zona omogenea C1 – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE del vigente P.R.G. L'immobile si dichiara conforme alle leggi urbanistiche, normative e regolamenti comunali vigenti. Non si tratta di immobile di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia.
Si rimanda per ogni ulteriore informazione alla perizia dell'ing. Dimunno e a tutti i suoi allegati.

CONFORMITÀ CATASTALE

AVV. SIMONA LAFAENZA
71121 FOGGIA (IT), VIA TORELLI 4
TEL. E FAX +39 (0)881 726378
simonalafaenza@pec.it

Il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo rispecchia lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale. L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

APE 7105124000479356 del 21.2.2024: prestazione energetica globale dell'immobile = 92.74 - kWh/m2*anno; Classe Energetica = E

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato, con possibilità di regolarizzazione temporanea, previa autorizzazione degli organi competenti. Tale occupazione, in ogni caso, non è opponibile alla procedura e verrà disposta la liberazione con il deposito del decreto di trasferimento.

CUSTODIA

Custode del bene pignorato è stato nominato il professionista delegato, avv. Simona Lafaenza, con studio in Foggia, alla Via Torelli 4, tel/fax 0881.726378, email: simonalafaenza@hotmail.it

FORMALITÀ GRAVANTI SUL BENE (che verranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario)

GRAVAMI:

• Ipoteca Volontaria registro generale n. 28648 registro particolare n. 4393 del 04.12.2003. A margine si rileva annotamento di frazionamento in quota mediante il quale sugli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 29 pc. 2124/9 e pc. 2124/20 risulta gravare quota mutuo di Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 di quota capitale;

• Pignoramento Immobiliare registro generale n. 11934 registro particolare n. 9563 del 25.06.2014.

• Pignoramento immobilliare registro generale n. 12232 registro particolare n. 9680 del 16.05.2022

FORMALITA':

1. ANNOTAZIONE del 22/10/2004 - Registro Particolare 2853 Registro Generale 25896 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 122559 del 13/07/2004, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

2. TRASCRIZIONE del 03/12/2004 - Registro Particolare 21452 Registro Generale 29708 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 124426/28924 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 19/01/2007 - Registro Particolare 207 Registro Generale 1635 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4996 del 27/09/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 25/06/2014 - Registro Particolare 9563 Registro Generale 11934 Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4741 del 06/06/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

AVV. SIMONA LAFAENZA
71121 FOGGIA (IT), VIA TORELLI 4
TEL. E FAX +39 (0)881 726378
simonalafaenza@pec.it

5. TRASCRIZIONE del 16/05/2022 - Registro Particolare 9680 Registro Generale 12232 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1971 del 21/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. ISCRIZIONE del 28/11/2023 - Registro Particolare 2734 Registro Generale 27603 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 118483 del 26/11/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

PREZZO BASE
EURO 65.517,00 (sessantacinquemilacinquecentodiciassette/00)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta)
EURO 49.138,00 (quarantanovemilacentotrentotto(00)

L'offerta minima dovrà essere pari al 75% del valore base d'asta.
Si evidenzia che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

* * * *

Il bene oggetto di pignoramento è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del perito ing. Alessandro Dimunno e a tutti i suoi allegati (pubblicati sui siti **https://pvp.giustizia.it/pvp/** e **www.asteannunci.it**) e come risulta, inoltre, dai certificati catastali ed ipotecari in atti. La vendita è a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura - ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
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.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e s.m.i., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

AVV. SIMONA LAFAENZA
71121 FOGGIA (IT), VIA TORELLI 4
TEL. E FAX +39 (0)881 726378
simonalafaenza@pec.it

* * * *

La vendita senza incanto avverrà in modalità sincrona mista, con le seguenti modalità:

1) <u>OFFERTA TELEMATICA</u>

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, 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 del giorno immediatamente precedente). Ai sensi del DM 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia, ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta per la vendita telematica dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene,

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quella 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.

Si raccomanda di non aprire il file, contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

AVV. SIMONA LAFAENZA
71121 FOGGIA (IT), VIA TORELLI 4
TEL. E FAX +39 (0)881 726378
simonalafaenza@pec.it

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*.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è rilasciata nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati dell'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del D.M. 32/2015.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente e, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica indicata nel portale. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta di intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015, in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblico un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma, le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma dell'art. 1, l'offerta si intende

AVV. SIMONA LAFAENZA
71121 FOGGIA (IT), VIA TORELLI 4
TEL. E FAX +39 (0)881 726378
simonalafaenza@pec.it

depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda al "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei servizi Telematici del Ministero.

*

B) OFFERTA ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa indicante solo la data della vendita, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita** (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del professionista delegato, **avv. Simona Lafaenza, in Foggia, Via Torelli 4 (c/o avv. P. Gentile).**

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile, in caso di aggiudicazione. 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 di acquisto dovranno essere indicati anche i dati completi – anagrafici e fiscali – del coniuge e dovrà essere allegato un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente e, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

   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.

   In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale.

   Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

AVV. SIMONA LAFAENZA
71121 FOGGIA (IT), VIA TORELLI 4
TEL. E FAX +39 (0)881 726378
simonalafaenza@pec.it

b) I dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta di acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (ossia il 75% del prezzo base d'asta), a pena di inammissibilità;
c) Il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
d) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie, in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.
e) All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; 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, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a **Proc. esecutiva n. 153/2022 Tribunale Foggia**, per un importo pari al **30% (trenta)** del prezzo offerto a titolo di cauzione.
f) L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente

*

Versamento della cauzione.

La cauzione **pari al 30% (trenta)** del prezzo offerto dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante:
- assegno circolare intestato alla procedura esecutiva, recante dicitura "**Tribunale di Foggia Proc. n. 153/2022 R.G.E.**", per il caso di offerta analogica;
- bonifico bancario, nel caso di offerta telematica, da eseguirsi sulle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva **IT 95 G 02008 15713 000102717190**, Unicredit Spa-Agenzia di Foggia, piazza Giordano, con causale "**POSIZIONE(spazio)202200015300001(spazio)cauzione**", in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.
Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.
Il mancata accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri

AVV. SIMONA LAFAENZA
71121 FOGGIA (IT), VIA TORELLI 4
TEL. E FAX +39 (0)881 726378
simonalafaenza@pec.it

bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nei tre giorni lavorativi. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.
Saranno dichiarate inammissibili:
1) le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);
2) le offerte inferiori al valore dell'immobile così come determinato nell'avviso di vendita, salvo che si ritenga non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
3) le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabile nel presente avviso di vendita e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali della vendita;

*

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

La vendita si svolgerà dinanzi al professionista delegato, **avv. Simona Lafaenza, in Lucera (FG) alla via Federico II, n. 11 presso la sala aste telematiche**, 1, ove saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:
a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.
Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.
L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.
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

AVV. SIMONA LAFAENZA
71121 FOGGIA (IT), VIA TORELLI 4
TEL. E FAX +39 (0)881 726378
simonalafaenza@pec.it

della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

*

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il gestore della vendita telematica è "**astalegale.net**" attraverso la sua piattaforma https://www.spazioaste.it

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**:

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

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

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

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti

AVV. SIMONA LAFAENZA
71121 FOGGIA (IT), VIA TORELLI 4
TEL. E FAX +39 (0)881 726378
simonalafaenza@pec.it

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

*

AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale), consegnando al professionista delegato, un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale Foggia Proc. n. 153/2022 R.G.E."** ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato alla procedura esecutiva **IT 95 G 02008 15713 000102717190**, Unicredit Spa – Agenzia di Foggia, piazza Giordano, con causale "POSIZIONE*(spazio)*202200015300001*(spazio)*SALDOPREZZO".
Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sulle suddette coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva o depositare presso lo studio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Foggia Proc. n. 153/2022 R.G.E.**" per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza
Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.
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) saranno **a carico dell'acquirente**.
L'aggiudicatario, qualora intenda godere di agevolazioni fiscali, dovrà depositare altresì apposita dichiarazione, entro il termine previsto per il saldo prezzo, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui l'aggiudicatario non ha versato anche

AVV. SIMONA LAFAENZA
71121 FOGGIA (IT), VIA TORELLI 4
TEL. E FAX +39 (0)881 726378
simonalafaenza@pec.it

una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.
L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige filiale di Foggia (tel. 0881.568456), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.837111), Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0881.665475), Banca Popolare di Bari (tel. 0881.777895), Banca Popolare di Milano (tel. 0881.564111), Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881.782711), Banca Popolare Pugliese (tel. 0881.794111), BancApulia Spa filiale di Foggia (tel. 0881.722409), salvo altri.

*

ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 S.S. C.P.C.

Si provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.
Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

CREDITORE FONDIARIO

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili: - in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c.; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento; -in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) c.p.c.; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento; -in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, 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, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. 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 IBAN del conto corrente.

L'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:-entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993); -in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

INFORMAZIONI UTILI

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso altro posto da questi indicato.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per ogni informazione rivolgersi all'Avv. Simona Lafaenza, in Foggia alla Torelli, 4 (c/o avv. P. Gentile), tel 0881/726378.

Foggia, 12 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Simona Lafaenza