TRIBUNALE DI FOGGIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

a mezzo del Gestore della Vendita Telematica Edicom Finance srl

attraverso il portale www.garavirtuale.it

Il Dr. Michele Urso, Professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia dr.ssa Valentina Patti con ordinanza emessa in data 07/01/2019 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 50/1997 R.G. Esec. riunita alla 400/2010 R.G .Esec.;

A V V I S A

che, nel rispetto dell'ordinanza di delega, alle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. attuaz. c.p.c. nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n. 32, così come disposto dal G.E **all'udienza del 15/05/2025**,

il giorno **14 gennaio 2027, alle ore 16,00, presso la sala ASTE EDICOM, primo piano, sita in Foggia al Viale XXIV Maggio n. 1 (Tel. 0881.072173) procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista del seguente lotto di beni immobili**:

LOTTO E

Terreni agricoli e fabbricati rurali siti in agro del Comune di Margherita di Savoia, lungo la ex S.S. n. 159 delle Saline, censiti nel N.C.T. e N.C.E.U. del predetto Comune.

Il compendio immobiliare ha una consistenza complessiva di circa mq 13.900, oltre fabbricati rurali.

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni pertinenza, accessione, ragione, azione, servitù attiva e passiva.

BENI TRASFERITI

A) In capo all'esecutato Sig. ********** (nato a Margherita di Savoia il 29/12/1940)

qualità	foglio	p.lla	sub.	Titolo	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	5	289		Proprietà		11	senza redd.
terreno	5	290		Proprietà		6	senza redd.
terreno	5	291		Proprietà		6	senza redd.
terreno	5	292		Enfiteusi/livello		60	senza redd.
terreno	5	428		Proprietà	22^	320	R.D. 4,59 R.A. 3,13
terreno	5	430		Proprietà	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	431		Proprietà	22^	226	R.D. 4,12 R.A. 2,81
terreno	5	433		Proprietà	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	434		Proprietà	22^	226	R.D. 3,48 R.A. 2,37
terreno	5	436		Proprietà	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	437		enfiteusi/livello	22^	2275	R.D. 25,78 R.A. 17,58
terreno	5	439		enfiteusi/livello	22^	124	R.D. 1,41 R.A. 0,96
terreno	6	282		Proprietà	22^	83	R.D. 0,94 R.A. 0,64

terreno	6	1325		enfiteusi/livello	22^	128	R.D. 1,45 R.A. 0,99
terreno	6	1360		enfiteusi/livello	22^	2570	R.D. 29,20 R.A. 19,91
terreno	6	1362		enfiteusi/livello	22^	90	R.D. 1,02 R.A. 0,70
fabbr.rurale	6	1321/1		enfiteusi/livello		0	
fabbr.rurale	6	1332		enfiteusi/livello		20	R.D. 0,23 R.A. 0,15

B) In capo all'esecutato Sig. ********** (nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)

qualità	foglio	p.lla	sub.	Titolo	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	6	20		enfiteusi/livello	22^	4439	R.D. 50,44 R.A. 34,39
terreno	6	283		enfiteusi/livello	22^	92	R.D. 1,05 R.A. 0,71
terreno	6	574		enfiteusi/livello	22^	147	R.D. 1,67 R.A. 1,14
terreno	6	837		enfiteusi/livello		127	senza redd.
terreno	6	871		enfiteusi/livello	22^	100	R.D. 1,14 R.A. 0,77
terreno	6	873		enfiteusi/livello	22^	134	R.D. 1,52 R.A. 1,04
terreno	6	1327		enfiteusi/livello	22^	97	R.D. 1,10 R.A. 0,75
terreno	6	1328		enfiteusi/livello	22^	50	R.D. 0,57 R.A. 0,39
terreno	6	1354		enfiteusi/livello	22^	1216	R.D. 13,82 R.A. 9,42
terreno	6	1356		enfiteusi/livello	22^	40	R.D. 0,45 R.A. 0,31
terreno	6	1357		enfiteusi/livello	22^	1240	R.D. 14,09 R.A. 9,61
terreno	6	1359		enfiteusi/livello	22^	33	R.D. 0,37 R.A. 0,26
fabbr.rurale	6	1321/2		enfiteusi/livello		0	

BENI GRAVATI DA DIRITTO DI ENFITEUSI/LIVELLO

Per i beni di seguito indicati NON viene trasferita la piena proprietà, bensì esclusivamente il diritto enfiteutico/livellario spettante agli esecutati.
Resta pertanto fermo il diritto del concedente fino all'eventuale legittimazione ed affrancazione.

P**REZZO BASE: € 104.250,00 (centoquattromiladuecentocinquantaeuro/00)**
OFFERTA MINIMA: € 78.188,00 (settantottomilacentottantottoeuro/00)

LEGITTIMAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEL DIRITTO DI ENFITEUSI

Con nota prot. n. 4642 dell'08/04/2024, il Comune di Margherita di Savoia ha comunicato che il costo per la legittimazione e conseguente affrancazione dei terreni gravati da enfiteusi ammonta complessivamente ad euro 3.852,63, determinato ai sensi dell'art. 9 della Legge 18/12/1970 n. 1138 e dell'art. 3 comma 50 della Legge 23/12/1996 n. 662.

Fgl	P.lla	R.D.	R.D. aggior. (R.D. x 1,8)	Costo Affrancazione (R.D. agg. x 15)
5	292	- €	- €	- €
5	437	25,72 €	46,30 €	694,44 €
5	439	1,41 €	2,54 €	38,07 €
6	20	50,44 €	90,79 €	1.361,88 €
6	282	0,94 €	1,69 €	25,38 €
6	837	- €	- €	- €
6	871	1,14 €	2,05 €	30,78 €
6	873	1,52 €	2,74 €	41,04 €
6	1.325	1,45 €	2,61 €	39,15 €
6	1.360	25,70 €	46,26 €	693,90 €
6	1.362	1,02 €	1,84 €	27,54 €
6	1.321 sub 1	- €	- €	- €
6	1321 sub 2	- €	- €	- €
6	283	1,05 €	1,89 €	28,35 €
6	574	1,67 €	3,01 €	45,09 €
6	1.327	1,10 €	1,98 €	29,70 €
6	1.328	0,57 €	1,03 €	15,39 €
6	1.354	13,82 €	24,88 €	373,14 €
6	1.356	0,45 €	0,81 €	12,15 €
6	1.357	14,09 €	25,36 €	380,43 €
6	1.359	0,37 €	0,67 €	9,99 €
6	1.332	0,23 €	0,41 €	6,21 €
			Totale	**3.852,63 €**

Il CTU ha tuttavia precisato che a tale importo devono aggiungersi:

spese dell’atto di trasferimento;

spese di trascrizione;

volture catastali;

oneri fiscali e amministrativi;

ulteriori formalità presso Agenzia delle Entrate e Conservatoria.

Pertanto, il costo complessivo prudenzialmente stimato per la definitiva affrancazione può essere quantificato in circa euro 6.000,00.

Tali oneri resteranno integralmente a carico dell’aggiudicatario.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, così come risultanti anche dalle relazioni dell'esperto stimatore Dott. Ing. Amedeo Petronelli, depositate in atti in data 21/05/2014, 10/02/2015, 09/12/2017 e 21/05/2024, che devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte e alle quali si fa espresso rinvio per ogni più completa descrizione degli immobili, del loro stato di consistenza e manutenzione, nonché della situazione urbanistica, catastale e giuridica;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura, estensione o consistenza rispetto ai dati indicati negli atti e nelle perizie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità, oneri di qualsiasi genere — ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo, quelli urbanistici, edilizi, catastali, paesaggistici, ambientali, derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, ovvero relativi a spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non corrisposte dal debitore esecutato — per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati nelle relazioni peritali, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione della vendita, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del valore dei beni;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- la liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore esecutato o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario;
- con specifico riferimento ai beni gravati da diritto di enfiteusi/livello, si precisa che oggetto del trasferimento non è la piena proprietà bensì esclusivamente il diritto enfiteutico/livellario spettante agli esecutati, con permanenza del diritto del concedente sino all'eventuale legittimazione ed affrancazione;
- l'aggiudicatario assumerà integralmente a proprio esclusivo carico ogni onere, costo e spesa necessari ai fini della eventuale legittimazione ed affrancazione dei terreni gravati da enfiteusi/livello, ivi comprese le somme dovute al Comune di Margherita di Savoia, nonché le spese notarili, fiscali, catastali, di trascrizione, voltura e qualsiasi altro onere amministrativo connesso o conseguente;
- il costo complessivo per la procedura di affrancazione, sulla base della nota del Comune di Margherita di Savoia prot. n. 4642 dell'08/04/2024 e di quanto precisato dal C.T.U., è stato prudenzialmente stimato in circa euro 6.000,00, fermo restando che tale quantificazione ha valore meramente indicativo e non vincolante per la procedura;
- la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata del contenuto del presente avviso, dell'ordinanza di vendita, delle relazioni peritali e di tutti gli allegati pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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

IBAN BENEFICIARIO: IT 95 G 02008 15713 000102717190 PROCEDURA: 50/1997

CAUSALE: POSIZIONE 199700005000001 DEBITORE CAUZIONE LOTTO UNO

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.

Inoltre, ai fini della validità della domanda è necessario che il bonifico risulti accreditato sul conto della procedura entro le **ore 12:00** del giorno **13 gennaio 2027**, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante. 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.

1) **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 **13 gennaio 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 (**10 % 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.

2) **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 **13 gennaio 2027** dovrà depositare presso lo studio legale del Dott. Michele Urso, in Foggia, al Corso Roma n. 204/B:

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 delle perizie 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 del Dott. Michele Urso.

B. **All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta**:
1) Se persona fisica: la fotocopia del documento d'identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE;
2) Se persona giuridica: la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.
3) **Assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. Esecutiva N. 50/1997", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.**

Sia che l'offerta venga presentata in via telematica, sia che venga presentata analogicamente, l'offerta comunque presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.
Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. L'offerente che presenzierà personalmente 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 sarà pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste;
b) Se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
II) **Nell'ipotesi di presentazione di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide**:
a) Il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
b) In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
III) **Con particolare riferimento alle modalità della gara**:
a) Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita.
b) Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il sottoscritto professionista delegato.
c) La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal sottoscritto professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

d) L'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi1) minuto.

e) L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

g) Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano 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.

°°*°*°*°*°*°*

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, **l'offerente è tenuto**:

1) **Al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell' avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Tali termini sono perentori, non sono perciò prorogabili, ma soggetti alla sospensione feriale. Il versamento avverrà mediante consegna presso lo studio legale del Dott. Michele Urso, in Foggia al Corso Roma n. 204/B, di **assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Foggia Proc. n.50/1997 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 del Dott. Michele Urso, in Foggia al Corso Roma n. 204/B, **un altro assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Foggia Proc. n. 50/1997 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.

CREDITORE FONDIARIO

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

- In caso di vendita senza incanto, nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art.574 c.p.c. (art.41, comma 4, D.Lgs. n.385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento approvante l'avvenuto versamento;
- In caso di vendita con incanto, nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art.576, comma 1, n.7 c.p.c. (art.41, comma 4, D.Lgs. n.385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento approvante l'avvenuto versamento;

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

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate bancarie IBAN del conto corrente.

Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate bancarie IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dalla presente ordinanza.

In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza del piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.
In ogni caso il pagamento ex art.41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione ex art.2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.
In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli oneri relativi, 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 la banca e le rate scadute, gli accessori e le spese (art.41, comma5, D.Lgs.n. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 10.01.1994, entro quindici giorni dalla data dell0aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo del credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai ¾ del relativo prezzo (art.61, comma1, R.D.n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161, comma 6, D.L.gs n.385/1993).

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

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art.574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art.41, comma5, D.Lgs. n.385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 10.01.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma1, R.D.n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161, comma 6, D.L.gs n.385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del prezzo il giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione delle formalità gravanti sul bene.

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 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). A tal fine, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato, referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita, presso il suo studio in Foggia al Corso Roma n. 204/B tel. 0881367958, 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 sito in Foggia Corso Roma 204 Sc. B Piano 8. Per tutto quanto non espressamente previsto, (ad es. per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario), si applicano le norme previste dal codice di procedura civile nonché quanto stabilito con l'ordinanza di vendita.

Chiunque sia interessato a presentare offerte di acquisto potrà esaminare gli immobili in vendita facendone richiesta tramite il "Portale delle Vendite Pubbliche".

L'ordinanza di delega ha designato come custode l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Foggia alla via Via del Feudo D'Ascoli, 17, tel. 0881 633424.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Edicom Finance S.r.l. ai seguenti recapiti:

- sede di Venezia - Mestre: Tel. 041.5369911, fax 041.5351923

- sede di Palermo: Tel. 091.7308290, fax 091.6261372

- mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
- chat on fine disponibile sui portali: www.astemobili.it, www.doauction.com, www.garavirtuale.it.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Foggia, lì 27 ottobre 2026

Il professionista delegato

