

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Michele Palagano

Delegato alla vendita: Avv. Pietro Agnusdei

Gestore vendita telematica: Zucchetti Software Giuridico ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it))

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA MISTA

\*

Procedura esecutiva n. 80000203/2008 RGE

SI RENDE NOTO

che il giorno mercoledì **3 marzo 2021, alle ore 18,30**, si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista dinanzi al professionista delegato avv. Pietro Agnusdei (delega alle operazioni di vendita ex art. 591 bis C.P.C. conferita dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Lucera, con ordinanza del 21.3.2011), nel di lui Studio Legale sito in Lucera alla Via Fiume n. 19, dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE IMMOBILI

**LOTTO N. 2**

**Prezzo base d'asta € 44.752,50 (euroquarantaquattromilasettecentocinquantadue/50)**

**Offerta minima (75% del prezzo a base d'asta) € 33.564,37**

Piena proprietà del locale con destinazione d'uso deposito ubicato in San Nicandro Garganico, al piano seminterrato, di un fabbricato condominiale di due piani oltre il piano terra, con doppio accesso autonomo da Via dei Persiani, ai nn. 16 e 14, si compone di un unico locale di forma rettangolare avente dimensioni 14,86 mt per 13,86 mt., superficie coperta netta calpestabile è di mq 205,51 e con l'altezza netta interna pari a circa 2,90 metri; censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico al foglio n. 55, p.lla 891, sub 2, con consistenza Cat. C/2, classe 4, mq. 194, Rendita € 440,85.

\*

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 risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> ove sono altresì pubblicate le ordinanze di delega della vendita e il presente avviso; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura 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 o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, conguagli gravanti sulla quota, 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 del bene; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, le iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione

dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si rende noto che 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: a tal fine si riporta l'elenco degli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (0881/782711); Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (0881520832); Banca 24-7 Gruppo BPU (035/3833661); Banca Popolare di Bari sede di Bari (080/5274244); Meliorbanca Ufficio di Bari (080/5481914); Banca Carime S.p.A. filiale di Foggia – Agenzia Centrale (0881794250) e Filiale di San Severo (0882/223422); Banca per la Casa sede di Milano (02/8545651); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (0882 458211); Banca Carige filiale di Foggia (0811/568456); Banca della Campania sede di Avellino (0825/655295-655349); Banca Carime S.p.A. filiale di Foggia Ag. 1 Viale Ofanto n. 198; Monte dei Paschi di Siena S.p.A. filiale di Foggia (0881765219); SediciBanca S.p.A. sede di Roma (06/474881); Bancapulia Gruppo Veneta Banca (0881/720147); Banca Popolare di Milano ([www.bpm.it](http://www.bpm.it)) e Banca Popolare Pugliese (0833/500111). Si invitano gli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, per maggiori informazioni.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (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'acquirente. A tal fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo una somma pari a 1/5 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; in mancanza si procederà al recupero coattivo ed alla applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

**Offerte di acquisto.** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro il giorno precedente **2 marzo 2021 ore 12.00**, presso lo studio dell'avv. Pietro Agnusdei, professionista delegato, in Lucera alla Via Fiume, 19 e potranno essere presentate in maniera analogica (cioè in modo tradizionale, su carta resa legale), mediante deposito presso lo studio del professionista delegato (escluso il sabato e la domenica) oppure, in alternativa, con modalità telematica del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) secondo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi.

#### A) OFFERTA ANALOGICA

L'offerta di acquisto su supporto analogico andrà presentata in busta chiusa indirizzata al professionista, contenente la data della vendita e le sole generalità di chi presenta l'offerta. Nessuna altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - potrà essere apposto sulla busta. L'offerta dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, con allegata autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerta d'acquisto è presentata da una persona giuridica, dovranno essere specificati la ragione sociale, il codice fiscale e Partita I.V.A., la sede sociale, il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata e di posta elettronica ordinaria, il legale rappresentante pro tempore (con i dati anagrafici e codice fiscale dello stesso) e dovrà essere allegato il certificato camerale aggiornato di iscrizione al registro delle imprese dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che comprovi il potere di rappresentanza; la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Giudice dell'esecuzione; in mancanza le comunicazioni saranno fatte all'offerente presso lo studio del Professionista Delegato; b) i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta; c)

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità nonché il termine del versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 120 giorni; d) l'espressa dichiarazione dell'avvenuta presa visione della perizia di stima; all'offerta devono essere allegati: una fotocopia del documento di identità dell'offerente, una fotocopia del codice fiscale nonché un assegno circolare non trasferibile, intestato al Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. 80000203/2008 RGE”), di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, da inserire all'interno della busta, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### B) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, esclusi i giorni festivi ed il sabato, dovrà contenere, come prescritto dal D.M. n. 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 (termine massimo di 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del “saldo prezzo” a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante.

La domanda dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente e inviata, unitamente ai documenti allegati, secondo le modalità indicate dal gestore della vendita.

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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, alle seguenti coordinate: codice IBAN IT80Y 03032 78440 010000305558 CREDEM, causale “LOTTO 1 Procedura esecutiva immobiliare 800000203/2008 R.G.E. Tribunale Foggia”, e “LOTTO 2 Procedura esecutiva immobiliare 800000203/2008 R.G.E. Tribunale Foggia”. La ricevuta,

completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno di scadenza dell'offerta (ossia il giorno non festivo antecedente la data della vendita), pertanto, si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

\*

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

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società Zucchetti Software Giuridico ([www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it)) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita. Il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci stabiliti dal professionista delegato al momento della gara.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

\*

Qualora sia presentata una sola 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; 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 P.D. 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. .

In caso di più offerte valide, si procederà: a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della 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 di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore ad 1/50 del

prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del P.D.. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo, nel termine indicato in offerta di acquisto ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, (il termine è soggetto alla sospensione feriale) detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, consegnando al P.D. presso il suo Studio, un assegno circolare non trasferibile, intestato al Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. 80000203/2008 RGE”). Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un lasso di tempo superiore a 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 comma 1 c.p.c. .

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione che saranno trattenute a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del P.D. un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. 80000203/2008 RGE”) 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, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Si rende noto che è onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti presenziare alla vendita senza incanto, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Il P.D. 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 stato 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; il P.D. provvederà conseguentemente: a) ad assegnare al creditore precedente 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; nonché: l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante il termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessari per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c. .

A norma dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993 (credito fondiario) l'aggiudicatario, o l'assegnatario, può avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice, nel

contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, assumendosi gli obblighi relativi purché: 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  $\frac{3}{4}$  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). In mancanza, l'aggiudicatario verserà direttamente alla Banca o all'Istituto titolare di credito fondiario, la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito, 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). A tal fine non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il P.D. inviterà la Banca o Istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro 5 giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca: l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle nuove forme previste dall'art.490 c.p.c., per cui lo stesso sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

Ulteriori dettagli potranno essere forniti dal professionista delegato avv. Pietro Agnusdei, presso il di lui Studio Legale sito in Lucera, Via Fiume 19 (tel. 0881522810 fax 0881522874, e.mail [avvocati@agnusdei.it](mailto:avvocati@agnusdei.it)). Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. 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 professionista delegato avv. Pietro Agnusdei presso il predetto studio legale. Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme del codice di procedura civile.

Lucera, 2 dicembre 2020

Il Professionista Delegato  
Avv. Pietro Agnusdei