

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO IN MODALITÀ
SINCRONA MISTA**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.90/2023 R.G.Es.

(Nominativi omissi ex art. 174 del D.Lgs n. 196/2003)

Si rende noto che il giorno **21 OTTOBRE 2026** alle ore **18:00** dinanzi al professionista delegato Avv. Ida Gabriele, presso l'aula aste telematiche in Lucera alla Via Federico II n.11 nonché in via telematica tramite il portale di vendita Astegiudiziarie in linea "www.astetelematiche.it", nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 90/2023, avrà luogo la vendita senza incanto in modalità sincrona mista dell'immobile di seguito analiticamente descritto.

LOTTO 2

Capannone/locale deposito sito in Foggia alla Via Cosmano n.49, piano terra e con primo piano realizzato da un soppalco in ferro nella maggiore altezza del capannone, adibito a uso palestra.

Composizione interna: ingresso, ufficio, locale caldaia, spogliatoio, docce, disimpegno, zona attrezzature, palestra.

Composizione interna primo piano: Scala, spogliatoio, doccia, 2 w.c., palestra e disimpegno.

Superficie lorda piano terra mq 371,00, superficie lorda primo piano 150 mq. All'interno del locale sono presenti porte in legno, mentre gli infissi sono in alluminio, la pavimentazione è in monocottura- legno – linoleum. La porta d'ingresso è costituita da una serranda metallica. L'impianto idrico sottotraccia non a norma.

Per maggiori dettagli circa lo stato dei luoghi, ci si riporta alla perizia a firma dell'Ing. Antonio Ventarola da intendersi quivi richiamata e trascritta in ogni sua parte.

Identificazione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Foggia:

- Foglio 124;
- Mappale 335;
- Categoria D/6;
- Rendita catastale: 5.675,86 Euro;
- Indirizzo Via Cosmano n.49, piano T

Conformità urbanistica e catastale:

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia del 14/03/1991 prot. 26, rilasciata ad Ovodaunia srl C.F. 80000630717. Non è stata possibile visionare tale pratica in quanto non è stato reperito il fascicolo presso l'archivio del Comune di Foggia. Inoltre a nome della debitrice esecutata è stata richiesta in data 31/03/1995 prot. N. 26868 del 01/04/1995 istanza di sanatoria per abusi edilizi D.L. 551/94 consistente nel cambio di destinazione di uso del capannone da deposito a palestra e inserimento di soppalco ricavato nella maggiore altezza del capannone. Non risulta agli atti del comune di Foggia nessuna concessione in

sanatoria che abbia autorizzato il cambio di destinazione di uso. La pratica risulta incompleta. Agli atti non vi è il certificato di agibilità dell'immobile.

L'immobile risulta essere regolarmente accatastato, tuttavia esso presenta una diversa distribuzione interna del piano terra e con primo piano realizzato da un soppalco in ferro nella maggior parte dell'altezza del capannone.

L'immobile è stato realizzato dopo il 01/09/1967, esso è stato edificato con concessione edilizia del 14/03/1991 prot. N.26.

L'immobile presenta difformità dal punto di vista urbanistico-edilizio che consistono in un cambio di uso con una diversa distribuzione interna degli spazi e inserimento di soppalco in ferro. Le difformità in questione sono state denunciate. Per maggiori dettagli e informazioni, ci si riporta alla perizia a firma dell'ing. Antonio Ventarola che qui si abbia integralmente riportata e trascritta in ogni sua parola.

Stato di possesso:

L'immobile è attualmente in possesso dei debitori esecutati che lo utilizzano per lo svolgimento di attività sportive.

Certificazione energetica:

L'immobile è sprovvisto di Attestato di prestazione Energetica, in quanto pur essendo l'immobile dotato di impianto termico, il relativo libretto di impianto non è aggiornato e mancante di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, come previsto dalla vigente normativa.

FORMALITÀ GRAVANTI SUL BENE

1. Trascrizioni pregiudizievoli

Risulta trascritta la seguente formalità pregiudizievole a carico degli esecutati:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Foggia Ufficio provinciale - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare in data 23/03/2023 ai nn. 7186/5553 a favore di AQUI SPV SRL (04954010262) con sede in Conegliano (TV), in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 22/02/2023 repertorio n.456.

2. Iscrizione ipotecaria

- Ipoteca volontaria, iscritta il 09/11/2018 ai nn. 23540/3080, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 20/11/1998 ai nn. 18105 R.G. 2948 R.P. nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 18/11/1998 a rogito del Notaio Augelli Michele n. rep 45386, a favore della Banca popolare dell'Emilia Romagna spa con sede in Modena (01153230360), per la piena proprietà.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 124.537,50

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore base d'asta: EURO 93.404,00

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è il sottoscritto professionista delegato Avv. Ida Gabriele con Studio professionale in San Severo (FG) alla Via L. Damiani n.19, con recapito telefonico 3462163522 (pec: avvidagabriele@legalmail.it e-mail: gabriele.ida@gmail.com).

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

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima a firma del Ing. Antonio Ventarola che **dev'essere** consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, consultabile sui siti internet www.asteannunci.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche; la perizia deve intendersi quivi riportata e trascritta in ogni sua parte.

La liberazione dell'immobile aggiudicato verrà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, salvo altro) sono a carico dell'acquirente come di seguito verrà dettagliatamente riportato.

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

Si precisa inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori – 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza valido ed efficace titolo opponibile alla procedura, verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario e/o assegnatario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e/o assegnatario.

Per tutto quanto non previsto nella ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni ad uno dei seguenti istituti di credito che hanno aderito alla iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime spa Filiale di Foggia -Agenzia Centrale (tel. 0881/794250), e Filiale di San Severo (tel.0882/223422), Banca per la Casa sede in Milano (tel. 02/8545651), Banca di Credito Cooperative di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), Banca Carige filiale di Foggia (tel. pag. 3 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Banca Carime spa Filiale di Foggia -Ag. 1 -Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena Spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Bancapulia Gruppo Veneta banca (tel. 0881/720147), Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) e Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), salvo altri.

LA VENDITA SENZA INCANTO VERRÀ EFFETTUATA IN MODALITÀ SINCRONA MISTA E, PERTANTO, LE OFFERTE POTRANNO ESSERE FORMULATE SIA CON MODALITÀ TELEMATICA SIA CON MODALITÀ ANALOGICA

OFFERTE PRESENTATE IN MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

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 20/10/2026** (escluso i giorni festivi ed il sabato, qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) deve 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 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 pari ad 1/10 del prezzo offerto.

La cauzione dovrà essere versata, in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento di apertura delle buste, tramite bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN IT 95 G 02008 15713 00010271 7190 con la causale "posizione –spazio – 202300009000001-spazio- versamento cauzione, nr. lotto" e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. È di fondamentale importanza che la disposizione del bonifico sia effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale innanzi specificata.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista delegato al netto degli oneri bancari.

- 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, 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 D.M. 32/2015.
- 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 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*.
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine innanzi indicato: 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.

OFFERTE PRESENTATE IN MODALITÀ ANALOGICA

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

Le offerte dovranno essere depositate **in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno 20/10/2026** presso la sala aste Zucchetti sita in Lucera alla Via Federico II n.11.

Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto, inserita nella busta, 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 che presenta l'offerta d'acquisto a cui dev'essere, in caso 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 e che 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, dev'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.

b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nel presente avviso e 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;

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

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, nonché del certificato di stato libero ovvero dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ove risulti il regime prescelto;
- se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri di Legale Rappresentante ovvero copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
- l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a **"Tribunale di Foggia-Proc. Esec. n.90/2023 R.G. Cauzione"**, per un importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le operazioni di vendita si svolgeranno presso la sala d'aste Zucchetti sita in Lucera (FG) alla Via Federico II n.11, il 21/10/ 2026 alle ore 18 e in tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, a presenziare allo svolgimento delle operazioni.

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 innanzi al sottoscritto professionista delegato nella sala d'aste innanzi indicata deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare all'asta personalmente ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta d'acquisto depositata; procura che dev'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, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, la generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att.cp.c. sia stato chiesto 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 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.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della Vendita Telematica è la società Astegiudiziarie in linea attraverso il suo portale dedicato, www.astetelematiche.it.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione è quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida (analogica o telematica):

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

Nell'ipotesi di presentazione di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide:

il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con 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.

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 sottoscritto professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (diciasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto 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 davanti al sottoscritto 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 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 avere 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), consegnando al professionista delegato, un

assegno circolare non trasferibile intestato al “**Tribunale Foggia Proc. n.90/2023 R.G.E.**” ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo CODICE IBAN: **IT95G0200815713000102717190** con causale “**POSIZIONE(spazio)202300009000001(spazio) VERSAMENTO SALDO PREZZO**”.

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 l’Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato sempre a **Tribunale Foggia Proc. Esec. Imm. N.90/2023 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 ricorda che la vendita dell’immobile strumentale (Cat. D/6) eseguita a carico di soggetto societario è soggetta al regime fiscale di cui al D.P.R. 633/1972 ed al D.P.R. 131/1986. La cessione è di norma soggetta ad Esenzione IVA ai sensi dell’art. 10, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, con applicazione dell’imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura di legge, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’imponibilità IVA o l’applicazione del meccanismo dell’inversione contabile (*Reverse Charge* ex art. 17, comma 6, lett. a-bis, D.P.R. 633/1972) qualora ne ricorrano i presupposti al momento dell’emissione del Decreto di Trasferimento. Qualsiasi imposta (IVA o Registro, Ipotecaria e Catastale), è a carico esclusivo dell’aggiudicatario e dovrà essere versata in aggiunta al prezzo di aggiudicazione.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico.

Si evidenzia altresì che le spese relative al trasferimento del bene (imposte, tasse di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull’immobile trasferito e compenso del sottoscritto per i relativi adempimenti) **sono a carico dell’aggiudicatario.** Ove l’aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato dovrà segnalare tempestivamente tale situazione ai competenti uffici per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell’art. 587 c.p.c.

Sempre nel termine per il versamento del saldo prezzo l’aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali, specificando la natura e le disposizioni di legge che le contemplano.

Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l’avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l’effettivo accredito dell’importo; quindi, entro 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell’immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

Ove il pagamento della cauzione e del saldo prezzo avvenga mediante assegno circolare le somme versate saranno immediatamente depositate dal professionista delegato sul conto corrente, da intestarsi unicamente alla procedura esecutiva.

Di tale ultimo adempimento il professionista delegato dovrà fornire prova documentale in occasione del deposito della bozza del decreto di trasferimento.

Il 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 al 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 le diverse disposizioni previste nell’ordinanza in materia di credito fondiario ex art. 41 TUB.

CONDIZIONI COMUNI

Saranno dichiarate inammissibili:

-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 a 120 giorni);

- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. e 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 prezzo 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.

ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 ss. c.p.c.

Il 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 sia stato comunque inferiore al valore d'asta;
- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di 30 giorni 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;

2) 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 ove si tratti del medesimo soggetto), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

3) l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario;

4) 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 (in questo ultimo caso il professionista delegato provvederà immediatamente a versare detto imposto sul conto intestato alla procedura esecutiva, dandone prova agli atti);

5) 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. 589 c.p.c.

CESSAZIONE OPERAZIONI DI VENDITA

In caso di vendita fatte in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi di capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. C.p.c.).

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 presso il suo studio o presso altro posto da questi indicato.



Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione ed alla relazione di stima redatta dall'esperto sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sul siti www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

San Severo, 30/07/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ida Gabriele

