

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON GARA SINCRONA MISTA**

Il Professionista **Avv. Marco CARMÌ**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 13/12/2023, nelle procedure di espropriazione immobiliare riunite iscritte ai **nn. 464/2018 R.G.Es. e 20/2019 R.G.Es.** del Tribunale di Foggia,

**AVVISA**

che il giorno **18 settembre 2024, alle ore 16.30**, davanti a sé, presso il proprio studio professionale sito in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA** dei beni immobili in prosieguo descritti:

**LOTTO 10**

**DESCRIZIONE:**

**PIENA PROPRIETA' FONDI RUSTICI** ubicati nel Comune di Ischitella alla località Isola di Varano costituiti da tre corpi di terreno coltivati a seminativo, agrumeto ed incolto.

A) Il primo corpo di Ha 3.12.40, ubicato a sud-sudest del nucleo dei fabbricati, è costituito da circa Ha 1,50 di agrumeti di cui ha 1,20 circa con piante adulte in buono stato vegeto produttivo e la residua parte con piante nella fase a produttività crescente in discreto stato vegeto produttivo oltre ad alcuni alberi di olivo; Ha 1,10 circa di seminativi irrigui; la restante superficie di Ha 0,50 circa a pascolo arborato su cui insistono manufatti. La giacitura è pianeggiante ed il terreno vegetale ha tessitura sabbiosa. La risorsa idrica è costituita dalla falda superficiale facilmente emungibile. Ad essi si accede dalla strada provinciale attraverso la viabilità comune del complesso. All'interno di tale area sono ubicati due prefabbricati in legno e due in lamiera ed un piccolo fabbricato in muratura con annesso prefabbricato.

B) Il secondo corpo di Ha 0.10.00, di forma rettangolare, è ubicato a ovest dell'albergo ed è costituito da terreno seminativo allo stato incolto sul quale insiste un piccolo box in lamiera. Ad esso si accede dalla strada provinciale attraverso la viabilità comune del complesso.

C) Il terzo corpo di Ha 0.07.50, di forma quadrangolare, è ubicato a est dell'albergo a confine con la SP 41. Esso è costituito da terreno seminativo allo stato incolto e prende accesso direttamente dalla strada provinciale.

**DATI CATASTALI:**

I fondi rustici sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Ischitella (FG) al foglio 1:

- particella 75 AA, orto irriguo 2°, Ha 0.46.00, RD 118,79 - RA 49,89; particella 75 AB, pascolo 2°, Ha 0.73.66, RD 13,31 - RA 5,71;
- particella 81, pascolo 2°, Ha 0.06.45, RD 1,17 - RA 0,50;
- particella 184 AA, seminativo 2°, Ha 0.50.92 - RD 22,35 RA 13,15; particella 184 AB, agrumeto 3°, Ha 1.33.00, RD 89,30 - RA 61,82;
- particella 263, seminativo 2°, Ha 0.00.47, RD 0,21 - RA 0,12;
- particella 266, pascolo 2°; Ha 0.01.80, RD 0,33 - RA 0,14;
- particella 268, pascolo 2°, Ha 0.0.10, RD 0,02 - RA 0,01;
- particella 183, seminativo 2°, Ha 0.10.00, RD 4,39 - RA 2,58;
- particella 120, seminativo 2°, Ha 0.07.50, RD 3,29 - RA 1,94.

**CONFINI:**

- Il primo corpo di Ha 3.12.40, ad agrumeto, seminativo irriguo e pascolo arborato, confina con la particella 355 e le particelle 627 e 629, salvo altri.

- Il secondo corpo di Ha 00.10.00, a seminativo, confina con le particelle 361, 351 e 329, salvo altri.

- Il terzo corpo di Ha 00.07.50, a seminativo incolto, confina con la particella 353, la particella 72 e la SP 41, salvo altri.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta il 27/6/2022 dal dott. Agr. Francesco Nardelli: *"I terreni in questione ricadono in zona EA8 con le seguenti caratteristiche: A) destinazione agroturistica; B) i.f.t.: 0,01 mc/mq; C) lotto minimo d'intervento: mq. 10.000. Ad eccezione delle particelle 81 e 268 del F. 1 che ricadono in zona EA6 con le seguenti caratteristiche: A) area di rispetto fluviale lacustre, ecc., soggetta a divieto assoluto di edificazione fino alla fascia di 200 m dalla battigia del lago o del corso d'acqua, nella rimanente fascia sono consentite piccole costruzioni rimovibili connesse alla attività agricola o ittica; B) i.f.f.: 0,01 mc/mq. All'interno dell'area pignorata sono ubicati due prefabbricati in legno e due in lamiera ed un piccolo fabbricato in muratura con annesso prefabbricato. Per quanto attiene queste strutture esse sono state realizzate senza titolo abilitativo per cui andranno rimosse. Per quanto attiene il fabbricato in muratura realizzato senza titolo abilitativo non essendo l'abuso sanabile si dovrà provvedere alla demolizione. Per un costo previsto di €5.000,00."*

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore dei fondi rustici, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 145.500,00.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di **Euro 145.500,00**

L'offerta minima è di **Euro 109.125,00**

**CUSTODIA:**

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; PEC: marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

**LOTTO 12**

**DESCRIZIONE:**

**PIENA PROPRIETA' TERRENO** coltivato ad oliveto adulto in asciutto in agro di Ischitella (FG) alla contrada "Chianca", di complessivi Ha 2.33.25 catastali. L'appezzamento di terreno dista circa 10 km dal centro cittadino ed è raggiungibile percorrendo la Strada Ischitella-Stazione di Ischitella, un breve tratto della SS 89 e la strada comunale Mercadante con la quale confina. E' costituito da un appezzamento di terreno agricolo privo di risorse idriche, di forma irregolare, tendenzialmente pianeggiante, con tessitura argilloso calcarea, ricco di ciottoli. Esso è coltivato ad oliveto tradizionale con piante adulte nella fase a produttività costante. Il sesto d'impianto, nella maggiore superficie, è di m. 7x7. L'oliveto presenta una zona minoritaria posizionata a Levante con numerose fallanze. Nel complesso di buona qualità e produttività.

**DATI CATASTALI:**

L'appezzamento di terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune di Ischitella (FG) al foglio 36:

- particella 53 AA, Uliveto 4°, HA 00.69.00, RD 24,94 – RA 12,47;  
particella 53 AB, Pascolo Arboreo, Ha 00.08.39, RD 0,87 – RA 0,74;
- particella 389, Uliveto 4°, Ha 01.55.86, RD 56,35 – RA 28,17.

**CONFINI:**

L'appezzamento di terreno confina con particella 44, con la particella e con la strada comunale Mercadante, salvo altri.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta il 27/6/2022 dal dott. Agr. Francesco Nardelli: *"Il Comune di Ischitella, Area tecnica - Servizio urbanistica in data 26/4/2022 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica. Zona EAI - A) Destinazione agricola; B) i.f.f.: 0,03 mc/mq; C) Lotto minimo d'intervento mq 10.000."*

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore dell'appezzamento di terreno, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 70.000,00.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di **Euro 70.000,00**

L'offerta minima è di **Euro 52.500,00**

**CUSTODIA:**

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiodilegalecarmi.it; PEC: marcocarmi@pec.studiodilegalecarmi.it.

**LOTTO 14/A****DESCRIZIONE:**

**PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO** sito in Ischitella (FG) - Contrada Isola di Varano, al Viale Uria, piano rialzato, comprensivo di veranda.

**DATI CATASTALI:**

L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ischitella (FG) al foglio 1, particella 273, subalterno 4, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 68, superficie catastale 64 mq., rendita catastale €702,38.

**CONFINI:**

L'appartamento confina con i subalterni 3 e 34 e con aree comuni, salvo altri.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta il 27/6/2022 dal dott. Agr. Francesco Nardelli: *"Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Ischitella è risultato che: Gli immobili fanno parte di un fabbricato costruito dalla Società Mastredil con Concessione edilizia n. 240/79 rilasciata dal Comune di Ischitella il 31/12/1981, volturata a favore della società venditrice giusta determina del comune di Ischitella in data 2/1/1982 prot. N. 5/82. a) Immobile al piano rialzato F. 1 p.lla 273 sub4 In data 30/4/1986 è stata presentata da ..., richiesta di concessione in sanatoria L. 47/1985, per cambio di destinazione da attività commerciale a civile abitazione in difformità della Concessione edilizia 240/79. Il Comune in data 30/9/1988 ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria Prot. N. 4194 pratica n. 320/86. Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato variazioni di distribuzione interna e costruzione senza titolo di un balcone nella parte retrostante dell'immobile." ... "L'immobile fabbricato d'abitazione al piano rialzato risulta accatastato come attività commerciale." ... "-la planimetria presentata in Catasto risulta difforme per variazioni di distribuzione interna e costruzione senza titolo di un balcone nella parte retrostante dell'immobile. di tramezzature interne, creazione di due aperture ad arco e di due vani porta sulla muratura portante interna, chiusura di due vani porta sulla muratura portante interna ed esterna. Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie al Catasto con la procedura DOIFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di € 500,00. Gli immobili fanno parte di un fabbricato costruito dalla Società Mastredil con Concessione edilizia n. 240/79 rilasciata dal Comune di Ischitella il 31/12/1981, volturata a favore della società venditrice giusta determina del comune di Ischitella in data 2/1/1982 prot. N. 5/82." ... "In data 30/4/1986 è stata presentata da ..., richiesta di concessione in sanatoria L. 47/1985, per cambio di destinazione da attività commerciale a civile abitazione in difformità della Concessione edilizia 240/79. Il Comune in data 30/9/1988 ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria Prot. N. 4194 pratica n. 320/86. Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato variazioni di distribuzione interna e costruzione senza titolo di un balcone nella parte retrostante dell'immobile. L'importo per la regolarizzazione è pari a € 1.516,00."*

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore dell'appartamento, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 77.700,00.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di **Euro 77.700,00**

L'offerta minima è di **Euro 58.275,00**

#### **CUSTODIA:**

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; PEC: marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

### **LOTTO 14/B**

#### **DESCRIZIONE:**

**PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO** sito in Ischitella (FG) - Contrada Isola di Varano, al Viale Uria, seminterrato con veranda coperta della superficie lorda commerciale di mq. 100 circa.

#### **DATI CATASTALI:**

L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ischitella (FG) al foglio 1, particella 273, subalterno 15, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 68, superficie catastale 89 mq., rendita catastale €168,57.

#### **CONFINI:**

L'appartamento confina con i subalterni 14 e 35 e con aree comuni, salvo altri.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta il 27/6/2022 dal dott. Agr. Francesco Nardelli: *"Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Ischitella è risultato che: Gli immobili fanno parte di un fabbricato costruito dalla Società Mastredil con Concessione edilizia n. 240/79 rilasciata dal Comune di Ischitella il 31/12/1981, volturata a favore della società venditrice giusta determina del comune di Ischitella in data 2/1/1982 prot. N. 5/82. b) Immobile al piano seminterrato F. 1 p.lla 273 sub15 Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato: -il cambio di destinazione d'uso da locale box auto ad abitazione; -realizzazione di tramezzature interne con creazione di bagno, ripostiglio e angolo cottura, nonché di veranda antistante l'accesso all'abitazione." ... "L'immobile al piano seminterrato risulta accatastato come locale autorimessa." ... "-la planimetria presentata in Catasto risulta difforme per variazioni di distribuzione interna con realizzazione di tramezzature interne con creazione di bagno, ripostiglio e angolo cottura, nonché di veranda antistante l'accesso all'abitazione. Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie al Catasto con la procedura DOCFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di €500,00. Gli immobili fanno parte di un fabbricato costruito dalla Società Mastredil con Concessione edilizia n. 240/79 rilasciata dal Comune di Ischitella il 31/12/1981, volturata a favore della società venditrice giusta determina del comune di Ischitella in data 2/1/1982 prot. N. 5/82." ... "Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato: -il cambio di destinazione d'uso da locale box auto ad abitazione; -realizzazione di tramezzature interne con creazione di bagno, ripostiglio e angolo cottura, nonché di veranda antistante l'accesso all'abitazione. L'importo per la regolarizzazione è pari a € 2.032,00."*

#### **VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore dell'appartamento, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 63.900,00.

#### **PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di **Euro 63.900,00**

L'offerta minima è di **Euro 47.925,00**

#### **CUSTODIA:**

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; PEC: marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

### **LOTTO 15**

#### **DESCRIZIONE:**

**PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO** sito in Ischitella (FG) al Corso Cesare Battisti n. 158, piano primo, della superficie lorda commerciale di mq. 60 circa, costituito da soggiorno-cucina, due camere, piccolo ripostiglio e wc.

#### **DATI CATASTALI:**

L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ischitella (FG) al foglio 48, particella 732, subalterno 3, categoria A/4, vani 4, superficie catastale 59 mq., rendita catastale €184,48.

#### **CONFINI:**

L'appartamento confina con Corso Cesare Battisti, Via Alcide De Gasperi, altra unità immobiliare di terzi, salvo altri.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta il 27/6/2022 dal dott. Agr. Francesco Nardelli: *"L'appartamento, ubicato al primo piano, ha una superficie lorda commerciale di mq. 60 circa, altezza interna di m. 2,95 e si compone di soggiorno-cucina, due camere, piccolo ripostiglio e wc. Esso risulta intonacato e tinteggiato con pavimentazione in ceramica 30 x 30 cm identica in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno. Il bagno, anch'esso pavimentato con piastrelle in ceramica è rivestito fino a m. 2,00 ed è dotato di servizi igienici completi. L'angolo cottura è rivestito con piastrelle. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in legno-alluminio coibentati con persiane in alluminio anodizzato e porta d'ingresso blindata." ... "Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Ischitella non hanno consentito di reperire la documentazione progettuale del piano primo, mentre si sono reperiti i progetti di sopraelevazione. Il confronto dello stato dei luoghi con la planimetria di accatastamento ha evidenziato la realizzazione di una apertura nella muratura perimetrale della cameretta dell'appartamento con affaccio su via A. De Gasperi. L'importo per la regolarizzazione è pari a € 1.516,00. La planimetria presentata in Catasto risulta difforme per una apertura nella muratura perimetrale della cameretta dell'appartamento con affaccio su via A. De Gasperi. Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario*

*provvedere alla presentazione di nuove planimetrie al Catasto con la procedura DOCFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di € 500,00. Non è stato reperito presso il Comune il certificato di abitabilità-agibilità.”*

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore dell'appartamento, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 41.100,00.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di **Euro 41.100,00**

L'offerta minima è di **Euro 30.825,00**

**CUSTODIA:**

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; PEC: marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

**LOTTO 16**

**DESCRIZIONE:**

**PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO** sito in Ischitella (FG) al Corso Cesare Battisti n. 158, piano secondo e terzo, della superficie lorda commerciale di mq. 131 circa, composto da: - al piano secondo, ampio locale a cucina soggiorno, camera, bagno e ripostiglio; - al piano terzo, cucina-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio.

**DATI CATASTALI:**

L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ischitella (FG) al foglio 48, particella 732, subalterno 9, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, superficie catastale 134 mq., rendita catastale €386,05.

**CONFINI:**

L'appartamento confina con Corso Cesare Battisti, Via Alcide De Gasperi, altra unità immobiliare di terzi, salvo altri.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta il 27/6/2022 dal dott. Agr. Francesco Nardelli: *“L'appartamento, ubicato al secondo piano, ha una superficie lorda commerciale di mq. 70 circa, altezza interna di m. 2,90 e si compone di ampio locale a cucina-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio. L'altro, al piano terzo, ha una superficie lorda commerciale di mq. 61 e si compone di cucina-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio. L'altezza interna variabile da m. 1,90 a m. 3,20. Gli appartamenti, tra di loro collegati per il tramite di una scala interna, risultano intonacati e tinteggiati in parte a spatola, con pavimentazione in ceramica. I bagni risultano rivestiti con piastrelle in ceramica e dotati di servizi igienici completi ad eccezione della doccia mancante al piano secondo. Le pareti delle cucine risultano rivestite con piastrelle. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in legno alluminio con tapparelle in plastica e/o persiane in alluminio e porta d'ingresso blindata.”* ... “Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Ischitella hanno consentito di reperire la seguente documentazione progettuale: -C.E. prot. 1772 del 31/1/1980 pratica n. 56/78 per lavori di costruzione di un piano secondo in sopraelevazione ; -C.E. prot. 8612 del 19/12/96 pratica n. 142/96 lavori di costruzione di una copertura a tetto; -C.E. prot. 121 del 16/1/1997 pratica n. 1/97 lavori di costruzione di una copertura a tetto variante della C.E. 142/96. L'importo per la regolarizzazione è pari a €1.516,00.” ... *“La planimetria presentata in Catasto risulta difforme per variazioni interne e di prospetto. Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuova planimetria al Catasto con la procedura DOCFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di € 500,00. Non sono stati reperiti presso il Comune il certificato di abitabilità-agibilità.”*

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore dell'appartamento, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 86.850,00.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di **Euro 86.850,00**

L'offerta minima è di **Euro 65.137,50**

**CUSTODIA:**

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; PEC: marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

**RENDE NOTO**

- che gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato;
- che **la vendita sarà a corpo e non a misura**; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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 di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

### AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo per una sola volta e sino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

- che in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580.

\*\*\*

### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

#### 1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta potrà essere presentata con modalità telematica o con modalità analogica:

##### **A) Offerta telematica**

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12.00 del **17 settembre 2024**, potrà essere presentata all'interno del Portale del gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET S.P.A.**. **Per il deposito dell'offerta e la partecipazione alla gara telematica ulteriori informazioni potranno essere acquisite rivolgendosi a Astalegale.net S.p.A., garaimmobiliare@astalegale.net, numero verde dell'assistenza 848.780.013 attivo dalle 9 alle 13 e dalle 14 alle 18.**

L'offerta di acquisto dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, 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;
- 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 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-2 code dell'International Organization for Standardization*.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "**Proc. esecutiva N. 464/2018 R.G.Es. – Trib. FG**" (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con causale "**POSIZIONE 201800046400001 DEBITORE**". 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 17 settembre 2024, **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.

##### **B) Offerte con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore 12.00 del **17 settembre 2024**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1. 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 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 (partita iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale; se coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere

superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente, quindi, 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.

e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;

- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese o certificato del registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti;

- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale e copia autentica della procura;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- assegno circolare dell'importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Proc. esecutiva N. 464/2018 R.G.Es. - Trib. FG".

Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte.

## 2) IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma, c.p.c..

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

## 3) SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Gestore della Vendita Telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**, il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Per le modalità di svolgimento dell'asta on line si rimanda alle "INFORMAZIONI" pubblicate sul sito [www.astatelematiche.it](http://www.astatelematiche.it) nella sezione "COME PARTECIPARE" nonché al presente avviso di vendita.

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

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia offline o assente in sala aste;

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

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

Il sottoscritto professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a che verrà 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 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 sarà pari 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 (dicasi 1) minuto.

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti 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 aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a che 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.

## 4) TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

\*\*\*

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al saldo prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a "Proc. esecutiva N. 464/2018 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato).

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 nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, IV comma, D. Lgs. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione.

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, la banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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 obblighi relativi, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, V comma, D. Lgs. 385/1993).

2) **al versamento**, sempre presso lo studio del professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare "Proc. esecutiva N. 464/2018 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato), **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dal sottoscritto 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 segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti ed all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

3) **al deposito di apposita dichiarazione**, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali, **nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste**.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di primo grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare, anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'istituto ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI: - Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Foggia (tel. 0881.782711); - Banca Popolare di Lancia e Sulmona, filiale di Lucera (tel. 0881.520832); - Banca 27-7 – Gruppo BPU (tel. 035.3833661); - Banca Popolare di Bari, sede di Bari (tel. 080.5274244); - Meliorbanca, ufficio di Bari (tel. 080.5481914); - Banca Carime, filiale di Foggia (tel. 0881.794250) e filiale di San Severo (tel. 0882.223422); - Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111); - Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0825.655295); - Bancapulia; - Banca Popolare di Milano.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

### **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 saranno cancellate le formalità pregiudizievoli (pignoramento ed ipoteche) con spese a carico dell'aggiudicatario.

### **NOTIZIE UTILI**

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto stimatore saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it).

Ulteriori dettagli, anche relativi alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso lo studio dell'Avv. Marco Carmi in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it, Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it, ovvero telefonando al numero verde 800630663.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 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 sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

Per tutto quanto non espressamente previsto, 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.

Foggia, lì 8 maggio 2024

Il professionista delegato  
Avv. Marco Carmi

