

avv. Nicoletta Fabiano  
Patrocinante in Cassazione  
Via Trieste n. 3 -71121 Foggia  
tel: 0881-378414  
e-mail: [studiofabianofoggia@tiscali.it](mailto:studiofabianofoggia@tiscali.it)  
pec: [studiofabiano@softpec.it](mailto:studiofabiano@softpec.it)

## TRIBUNALE DI FOGGIA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MODALITA' SINCRONA MISTA A MEZZO DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL

L'avv. Nicoletta Fabiano, nella qualità di Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. **56/2017 R.G.Esec.** -Tribunale di Foggia, giusta Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 15.09.2021 e Provvedimento del 03.06.2024

#### AVVISA

che il giorno **01 ottobre 2024, alle ore 17:00 e segg.**, presso la **Sala Aste Telematiche sita in Lucera alla Via Federico II n. 11**, attraverso il portale del gestore della vendita telematica [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), davanti all'anzidetto Professionista delegato alle operazioni di vendita, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO in modalità analogica e telematica**, dell'immobile di seguito indicati e meglio descritto nella perizia di stima a firma dell'Ing. Gianni Iagulli pubblicata in allegato. La vendita senza incanto in modalità sincrona mista, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. del seguente immobile analiticamente descritto nella detta perizia e agli atti del fascicolo della esecuzione, dovrà essere consultata dall'offerente; per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, si rinvia alla citata relazione di stima.

#### LOTTO UNICO

Descrizione come da relazione del CTU: quota di proprietà pari al 100% dell'appartamento ad uso di civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di una palazzina sita nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Enrico Toti n° 2A ricevente accesso dalla suddetta strada pubblica a mezzo di scalinata e portoncino comuni, distinto dal numero interno 3 Scala B, composto di soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno, ripostiglio e balcone al secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 99 mq e una superficie scoperta di circa 4,8 mq, e di sovrastante annesso e pertinenziale locale di sgombero con accessorio di ripostiglio al terzo piano sottotetto aventi accesso a mezzo di botola interna e scala di legno per una superficie complessiva coperta di circa 51,8 mq, il tutto confinante con altri fabbricati di

proprietà altrui su due lati, con vano scala, e prospiciente su chiostrina interna e su via Enrico Toti, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 31, particella n° 9105 subalterno 22, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 139 mq totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita €. 503,55.

Il bene rientra nella classe energetica “F” giusta APE del 14.02.2020 a firma dell’Ing. Gianni Iagulli con scadenza 14.02.2030.

Dalle indagini esperite dal perito stimatore presso il Comune di San Severo è risultato che il bene ricade in forza del Piano Regolatore Generale e in base alle previsioni del PUG – Piano Urbanistico Generale – approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale nella seduta del 3 novembre 2014 con deliberazione n° 33, in zona omogenea di tipo B a destinazione residenziale, e che la sua destinazione è congruente con quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l’immobile è avvenuta nel periodo 1986-1988, in virtù delle concessioni edilizie n. 48 lib. n. 4A del 10/10/1986 e n. 47 lib. 1A del 30/3/1988 entrambe rilasciate dal sindaco del Comune di San Severo. Dalla documentazione reperita presso l’ufficio tecnico comunale é emerso che il fabbricato ottenne l’autorizzazione di abitabilità n. 158 prot. n. 10450 del 13 aprile 1988. Il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell’edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti. Il perito stimatore ha accertato che la distribuzione e la destinazione degli spazi interni in terzo piano sono difformi dal progetto assentito dall’autorità comunale. La realizzazione di dette opere edilizie è stata effettuata senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto sono da considerarsi abusive. Esse sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85) stimata dal perito, Ing. Gianni Iagulli, in complessive €. 1.000,00 - €. 500,00 per la sanatoria ed €. 500,00 per l’aggiornamento catastale. L’unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata con gli estremi attuali su riportati a meno della succitata non conformità della planimetria catastale. Il suolo su cui sorge il fabbricato non è soggetto a edilizia convenzionata.

Tutti i predetti costi sono stati stimati dal CTU e decurtati dal prezzo base e, in ogni caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario anche ove dovessero risultare maggiori rispetto alla stima fattane dal CTU.

Le spese condominiali non pagate nel biennio anteriore alla data della perizia ammontano ad €. 1.000,00. L'aggiudicatario definitivo è obbligato in solido con il debitore esecutato al pagamento degli oneri non pagati relativi all'anno in corso e a quello precedente.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato in forza di Provvedimento del G.E. dell'08.10.2021 fino all'aggiudicazione da parte di terzi.

Dalle verifiche espletate dal CTU, è emerso che sul bene posto in vendita sussistono le seguenti formalità: Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20.06.2012 al n. 1162 Reg. Part. e al n. 12241 Reg. Gen. e trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.03.2017 al n. 4513 Reg. Gen. e al n. 3345 Reg. Part.

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

Prezzo base d'asta per il **Lotto unico: Euro 22.639,00 (Euro ventiduemilaseicentotrentanove/00)** oltre oneri fiscali come per Legge.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo di **Euro 16.979,00 (Euro sedicimilanovecentosettantanove/00)**, oltre oneri fiscali come per Legge.

Ciascun concorrente, entro le **ore 12.00** del giorno **30 settembre 2024**, dovrà depositare:

### **1. in modalità analogica**

presso lo studio dell'avv. Nicoletta Fabiano sito in Foggia alla Via Trieste n. 3, busta chiusa, priva di qualsiasi indicazione, contenente:

- a. offerta di acquisto in bollo da Euro 16,00 - allegando fotocopia di un valido documento di riconoscimento non scaduto e del codice fiscale completa di: 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione

legale dei beni, indicazione dei dati completi – anagrafici e fiscali – del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; 2) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo studio dell'avv. Nicoletta Fabiano in Foggia alla Via Trieste n. 3; 3) dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta; 4) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita; 5) indicazione del tempo (che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione) e del modo di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Nell'ipotesi di mancata specificazione del tempo e delle modalità di pagamento si intenderanno quelle previste nel presente avviso di vendita; 6) indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; 7) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- b. cauzione in misura non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo proposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al “**Tribunale Foggia - Proc. n. 56/2017 R.G.E.**”;
- c. procura notarile in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona;
- d. certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

## 2. in modalità telematica

secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia prescritto dal D.M. 32/2015 estratto dal Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). In particolare, in corrispondenza del dettaglio del presente lotto posto in vendita è visibile il pulsante “vai al gestore vendita telematica”; premendo tale pulsante, si viene indirizzati all'inserzione del Portale del gestore della vendita telematica che nella fattispecie è [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it), nella pagina dell'inserzione in cui è presente il link per la compilazione dell'offerta. Quest'ultima con

i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Si precisa che il modulo dovrà essere integralmente compilato in tutte le sue parti - con l'indicazione di tutte le informazioni utili già indicate al punto 1. della modalità analogica - e, in particolare, riportare la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà pervenire in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste, utilizzando il seguente codice IBAN intestato alla procedura esecutiva presso UNICREDIT – Servizio Tribun Web: **IT95G0200815713000102717190** ed indicando esclusivamente la seguente precisa causale con la stessa modalità qui riportata senza l'inserimento di alcun simbolo o segno di punteggiatura e con la spaziatura come di seguito indicata:

POSIZIONE 20170005600001 DEBITORE CAUZIONE

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma, c.p.c.. Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., le offerte, sia in modalità analogica sia in modalità telematica: 1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita; 2) con indicazione del prezzo di acquisto inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita; 3) non accompagnate da cauzione presentata con le modalità e i termini previsti.

Il lotto è senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (indipendentemente dalla presentazione di un'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.), anche in caso di sua mancata presentazione, fisica in sala aste o *on line*, per il giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato lo stesso perderà la cauzione). Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad 1/4 (un quarto), l'immobile sarà aggiudicato se il Professionista Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide per il medesimo lotto, nella stessa udienza si procederà, secondo le modalità previste dall'art. 573 c.p.c. e dalla vendita sincrona mista, alla gara tra i proponenti presenti, con le modalità previste, sulla base dell'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di un minuto; tali rilanci non potranno essere inferiori ad 1/50 (un cinquantesimo) del prezzo indicato dal

maggiore offerente, arrotondati a discrezione del Professionista Delegato. Se all'esito della gara il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, l'immobile sarà senz'altro aggiudicato; se, invece, è inferiore l'immobile sarà aggiudicato a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel caso in cui – sempre in presenza di più offerte valide – la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, ai fini dell'individuazione della migliore offerta sarà applicato il seguente criterio:

- 1) il prezzo più alto determinerà in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- 2) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- 3) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo;
- 4) ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre secondo i criteri che precedono, il bene sarà aggiudicato – vista la previsione del secondo comma dell'art. 573 c.p.c. - a colui che ha formulato l'offerta per primo.

Anche nel caso di pluralità di offerte e mancanza di adesioni degli offerenti alla gara, prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione eventualmente presentata, laddove l'offerta migliore, individuata secondo i criteri che precedono, è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione ovvero entro l'eventuale minor termine indicato nella propria offerta, depositare presso lo studio dell'avv. Nicoletta Fabiano, mediante assegni circolari non trasferibili come sopra intestati al **“Tribunale Foggia Proc. n. 56/2017 R.G.E.”** ovvero a mezzo bonifico bancario come sopra indicato in caso di offerte telematiche: 1) il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al creditore fondiario, laddove esistente, come meglio specificato nell'ordinanza di vendita; 2) la somma pari al 20% 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. Eventuali trascrizioni ed iscrizioni

saranno cancellate a cura e spese della procedura, così come disposto dal G.E. nell'Ordinanza citata; ogni altra formalità sarà a carico dell'aggiudicatario che dovrà, altresì, dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (ad es. prima casa). L'aggiudicatario dovrà, inoltre, evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal Professionista Delegato, di integrazione della somma versata per spese.

Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Unicredit s.p.a. – Filiale di Foggia Tribunale, 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 s.p.a. - Filiale di Foggia (tel. 0881.794250) - Filiale di San Severo (tel. 0882.223422), Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111), Banca della Campania – Direzione Generale (tel. 0825.655295), Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. – Filiale di Foggia (tel. 0881.765219), Banca Carige – Filiale di Foggia (tel. 0881.568456), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo s.c. a r.l. (tel. 0882.837111), Banca per la Casa Gruppo Unicredit (tel. 0881.709212) e SediciBanca s.p.a. – Ufficio di Rappresentanza di Bari (tel. 080.5504163), Banca Popolare di Milano scarl, salvo altri.

Qualora all'esecuzione partecipi una banca o un Istituto titolare di Credito Fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tali soggetti la parte del prezzo corrispondente al loro complessivo credito nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art. 574, primo comma, c.p.c.; in alternativa l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (in caso di vendita per lotti distinti ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese). Tuttavia, il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto

previsto dall'art. 586 c.p.c..

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio dell'avv. Nicoletta Fabiano. La custodia dei beni pignorati è stata affidata dal G.E. allo scrivente Professionista Delegato. Eventuali richieste di visita dell'immobile potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia tramite il "portale delle vendite pubbliche", accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile", compilando il *form* di prenotazione.

Per la consultazione della relazione di stima e ulteriori informazioni, telefonare alla **Edicom Finance al numero verde 800630663**, alla **Zucchetti Aste legale, Via Federico II n. 11 - Lucera al numero 0881-530550** oppure contattare lo studio legale dell'avv. Nicoletta Fabiano, **Via Trieste n. 3, 71121 Foggia – tel. 0881-378414** o consultare il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), o il "Portale delle Vendite Pubbliche" <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, [www.tribunalefoggia.it](http://www.tribunalefoggia.it) su cui sono caricati, oltre al presente avviso, anche l'elaborato peritale e l'avviso di vendita.

Foggia, 06 giugno 2024

Il Professionista Delegato  
avv. Nicoletta Fabiano