

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**IN MODALITÀ SINCRONA MISTA**  
**(Art. 161-ter disp. att. c.p.c. e Decreto Ministero Giustizia 26/02/2015 n.32)**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.246/2016 R.G.ES.**

Il Professionista Delegato Avv. Alessia Piscone,

- vista la relazione di stima dei beni pignorati del 24/01/2019 e la relazione tecnica integrativa del 26/04/2022;

- vista l'ordinanza di vendita senza incanto in modalità sincrona mista emessa ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Foggia, dott.ssa Stefania Rignanese in data 26/01/2023;

- visto ed applicato l'art. 591/bis c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **08 OTTOBRE 2024 alle ore 16.00 e segg.**, dinanzi al Professionista Delegato Avv. Alessia Piscone, c/o la sala aste telematiche sita in Lucera alla Via Federico II, n. 11, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA** del bene immobile di seguito indicato:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE**

Porzione di appartamento ad uso abitativo facente parte di un fabbricato urbano adibito ad abitazione signorile di vecchia costruzione, sito nel comune di San Severo (FG) alla via Umberto Fraccacreta n. 10, ricevente accesso autonomo dalla predetta strada pubblica a mezzo di portone privato, costituita da:

1) cortile interno e scalinata privata di accesso ai piani superiori coperta da lucernario, altra scaletta interna, un vano adibito a rimessa, atrio interno necessario all'aerazione e alla illuminazione naturale di alcune stanze poste ai piani sovrastanti, un vano adibito a carbonaia, stalletta, deposito e locale sottoscala ad uso ripostiglio il tutto a pianterreno, per una superficie complessiva coperta di circa 138,8 mq e una superficie scoperta di circa 42,5 mq.;

2) appartamento che si sviluppa in primo e secondo piano, con una scalinata interna di comunicazione tra i due livelli, composto di 4 vani principali e accessori a servizio diretto quali ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno, pianerottolo della scala principale, 4 balconi e un terrazzo, il tutto a livello del primo piano, nonché di annessi 3 locali adibiti a soffitta in secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 344 mq e una superficie scoperta di circa 55,3 mq, il tutto ricevente accesso dal predetto cortile interno e dalla relativa scalinata previo attraversamento di vani non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare in vendita costituisce, come già detto, porzione di un appartamento di maggiore consistenza che comprende alcuni vani non oggetto di pignoramento, ma di proprietà della stessa esecutata e comunicanti con la porzione posta in vendita.

Nello specifico la porzione dell'appartamento non pignorata, censita in catasto con il subalterno 7 della particella 1507, è composta da tutti i vani accessori e pertinenze presenti nella parte di fabbricato che prospetta su via Umberto Fraccacreta e su vico Solitario formanti angolo tra loro.

I vani non oggetto di pignoramento, posti al primo e al secondo piano, sono complessivamente 5 con relativi accessori di 2 bagni, 9 balconi e una scalinata di comunicazione interna, e parimenti non formano oggetto di vendita anche le pertinenze a pianterreno costituite dall'androne coperto e l'annessa porzione di cortile di circa 4,8 mq con il relativo portone privato posto al civico 10 di via Umberto Fraccacreta da cui si accede.

Nelle planimetrie dell'immobile pignorato redatte dal c.t.u. e riprodotte in scala negli allegati C, D ed E della perizia di stima sono state rappresentate anche le porzioni dell'appartamento non oggetto di pignoramento ovvero quelle censite con il subalterno 7 della particella 1507 (figura n.5 della perizia di stima).

Dall'esame delle suddette planimetrie emerge chiaramente che allo stato attuale l'accesso al cespite dalla strada pubblica può avvenire solo attraversando il portone e le aree di pertinenza o



gli accessori a pianoterra del subalterno 7 non pignorato, e di contro tutti i vani abitabili e principali del subalterno 7 sono accessibili solo previo passaggio attraverso le aree di pertinenza o gli accessori del bene pignorato, ovvero il cortile interno, la scalinata privata l'ingresso e una porzione del corridoio di disimpegno.

Conclusivamente, con la vendita all'asta del subalterno 1, entrambe le summenzionate unità immobiliari (il subalterno 1 e il subalterno 7 non pignorato) resteranno vicendevolmente intercluse (figura n. 5 della perizia di stima).

Per eliminare l'interclusione reciproca e per fornire sia al bene immobile pignorato che alla quota parte non staggita dati catastali indipendenti e rappresentativi delle rispettive effettive consistenze, a valle della vendita, bisognerà effettuare il frazionamento e la divisione dell'attuale unità immobiliare censita con i subalterni 1 e 7 (graffato) al fine di scindere i due subalterni e di generare un nuovo subalterno da classare come "bene comune non censibile".

Quest'ultimo subalterno servirà a garantire l'accesso comune dalla strada pubblica a entrambi gli immobili e sarà composto da pertinenze e accessori attualmente appartenenti al subalterno 7 e al subalterno 1 così come di seguito dettagliato:

-) appartenenti al subalterno 7 a pianterreno: androne coperto di 37,5 mq, porzione di cortile di circa 4,8 mq e relativo portone privato posto al civico 10 di via Umberto Fraccacreta;

-) appartenenti al subalterno 1 a pianterreno: cortile interno di 22,4 mq e scalinata privata coperta da lucernario di 8,6 mq;

-) appartenenti al subalterno 1 a primo piano: pianerottolo e scala coperta da lucernario per circa 30,7 mq, ingresso e porzione di corridoio di disimpegno per circa 11 mq.

Dal confronto delle planimetrie dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, e riprodotte in scala negli allegati C, D ed E, con quelle catastali emergono lievi difformità nella distribuzione e destinazione degli spazi interni, nonché nell'esistenza di vani porta e vani finestra aggiuntivi (figure n. 5 e 6 della perizia di stima).

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con bruciatore a gasolio, termosifoni in ghisa e tubazioni a vista, di impianto idrico e fognante, e di impianto elettrico a vista. Si precisa che tutti gli impianti sono stati realizzati prima del 13/03/1990, data di entrata in vigore della legge 46/90 (oggi sostituita dal D.M. 37/2008).

Nello specifico l'impianto elettrico risulta privo di interruttore magneto-termico differenziale da 30 mA e pertanto, non rispettando i requisiti dettati dal D.M. 37/2008, non è a norma.

I succitati impianti sono molto vetusti e in gran parte non funzionanti.

Allo stato attuale l'unità immobiliare non risulta allacciata ad alcuna utenza domestica (acqua, energia elettrica, telefono, gas).

Il cespite in esame, come tutte le residenze di tipo signorile edificate tra l'800 e il '900 in Capitanata, riceve accesso dal portone a pianterreno in un raffinato androne coperto con volta a botte lunettata adornata con stucchi bianchi (del subalterno 7). L'androne conduce nel cortile interno, dal quale diparte la scalinata principale in pietra naturale coperta con lucernario in ferro e vetro, che porta al pianerottolo del primo piano. Il pianerottolo, su cui si apre la porta di accesso all'appartamento padronale, è delimitato da una ringhiera in ghisa di ottima fattura e finemente lavorata, e prospetta sul cortile interno (figura n. 7 della perizia di stima).

La porta caposcala è realizzata in legno massello, risale al '900 e presenta stipiti e architrave intarsiati (vd. figura n. 8-a). Dal cortile si accede direttamente alla rimessa e, dopo l'attraversamento di un piccolo corridoio, agli altri vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione, quali la stalletta, la carbonaia, il deposito e il ripostiglio sottoscala, nonché all'atrio interno di aereazione e illuminazione. Il pavimento dei vani accessori è rivestito di marmette e di piastrelle di laterizio, mentre quello degli spazi aperti è realizzato con le tradizionali chianche in pietra per esterni. Sia le pareti interne che quelle esterne risultano intonacate a civile e tinteggiate. Le volte dei locali sono in muratura a crociera. Gli infissi interni sono in legno (figura n. 7). L'altezza utile interna è di 3,10 m e di 3,30 m (figura n.5).



Complessivamente lo stato di conservazione e di manutenzione generale dei locali e degli spazi a pianterreno è buono. Le rifiniture, i materiali, i rivestimenti sono di qualità e grado medio-alti (figura n. 7 e allegato F).

L'appartamento in primo piano si compone di un numero elevato di stanze concamerate con affaccio su via Sant'Onofrio e su vico Solitario, e comunicanti con altri vani del subalterno 7 che invece si affacciano su via Fraccacreta. I vani più interni, invece, ricevono adeguata aereazione e illuminazione dai vani finestra che si aprono sul cortile e sull'atrio di proprietà.

La pavimentazione dei vani principali è realizzata in mattonelle di fine ceramica con varie fantasie geometriche e colorazioni, in buono stato di conservazione. Le pareti sono intonacate a civile, in parte rivestite con carta da parati e in parte tinteggiate. Le volte delle stanze sono a padiglione e risultano in parte decorate con carta da parati e stucchi/cornici (figura n. 8 e allegato F). I sanitari sono in vetro ceramica in pessimo stato.

Gli infissi interni sono realizzati in legno pieno con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e risultano dotati di scuri anch'essi in legno. È presente un camino rivestito con lastre di pietra naturale. Le scalinate interne di collegamento del primo piano con il secondo risultano rivestite di pietra naturale e sono dotate di corrimano metallico. I locali della soffitta in secondo piano non sono dotati di infissi esterni. L'abitazione è dotata di balconi e di un terrazzo a livello in primo piano, la cui pavimentazione è realizzata con marmette per esterni, e il parapetto è costituito da ringhiere metalliche (figura n. 8). L'altezza utile interna al primo piano è di 4,10 m, mentre per la soffitta a secondo piano è variabile da un massimo di 3,00 m. al colmo del tetto a un minimo di 2,25 m (figura n. 5). In sede di sopralluogo è emerso che l'immobile è disabitato, in totale stato di abbandono e di degrado da alcuni decenni.

L'ingresso di piccioni e di altri volatili tramite le finestre prive di serramenti ha comportato in molti ambienti l'accumularsi di escrementi e di sporcizia. Le pareti interne e le volte di alcune camere a primo piano presentano fenomeni di infiltrazione di origine meteorica dovuta a perdite della copertura o del sistema di scarico delle acque pluviali. In molte stanze le pareti e le volte presentano distacchi della finitura. Alcuni infissi interni ed esterni devono essere riparati/ristrutturati. I sanitari e i rivestimenti dei bagni sono da rifare (figura n. 8 e allegato F). Tutto quanto descritto richiede un intervento di pulizia e di sanificazione generale, una manutenzione straordinaria per la riparazione e il ripristino dei rivestimenti, delle finiture, dei sanitari, degli impianti e degli infissi, nonché opere edili volte a separare i vani del subalterno 7 non oggetto del pignoramento da quelli inclusi nel cespite staggito.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'appartamento in primo e secondo piano è scadente (figura n. 8 e allegato n. F).

### **CONFINI**

Il compendio pignorato è confinante nel suo insieme a piano terra con le pertinenze del subalterno 7 con cui è comunicante, e con altri immobili di proprietà altrui su tre lati, al primo piano con il palazzo De Lucretiis, con 3 vani concamerati con cui è comunicante, non oggetto di pignoramento, individuati in catasto al subalterno 7 della particella 1507, e prospicienti su vico Solitario e via Sant'Onofrio tra loro formanti angolo, salvo altri e migliori confini.

### **DATI CATASTALI**

Il compendio è censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo al **foglio 31, particella 1507 subalterno 1**, zona censuaria 1, categoria A/1, classe 2. Dalle attuali risultanze dei vigenti registri catastali si evince che il suddetto bene non costituisce un'unità immobiliare indipendente bensì fa parte di un'unità immobiliare di maggiore consistenza interamente censita in catasto anche con il subalterno 7 della stessa particella e foglio (non oggetto di pignoramento), che è graffato al succitato subalterno 1.

Gli attuali "dati identificativi" catastali del bene pignorato (ovvero foglio particella e subalterno) corrispondono esattamente a quelli riportati nelle formalità del pignoramento, mentre gli attuali "dati di classamento" catastali (ovvero consistenza, superfici e rendita) non corrispondono, essendo gli stessi relativi all'intera unità immobiliare di maggiore consistenza censita con il subalterno 1 e il subalterno 7 graffati.



Pertanto la consistenza, pari a 16,5 vani, la superficie catastale per un totale di mq. 672, e la rendita pari ad € 3.238,18 sono invece riferite all'intero compendio, compresa la particella 7 graffata non pignorata.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Dalle indagini esperite dal c.t.u. presso il comune di San Severo è risultato che il bene ricade in forza del vigente Piano Regolatore Generale in zona omogenea di tipo A, a destinazione residenziale, e che la sua destinazione è congruente con quanto stabilito dallo stesso P.R.G..

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967. Per il cespite in parola, trattandosi di vecchia costruzione, non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità. Il fabbricato venne realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti. In occasione del sopralluogo non è stata accertata la presenza di opere o interventi abusivi.

L'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastrata 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.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è munito di APE n. GI – 001 – 19 del 27/01/2019 da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 193,169 kWh/m<sup>2</sup>\*anno e che appartiene alla Classe Energetica F.

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

L'immobile presenta alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono state valutate dal c.t.u. ai fini della determinazione del valore dell'immobile, ovvero:

- a) la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, e per l'immobile non è stato mai richiesto il certificato di agibilità/abitabilità essendo di remota costruzione;
- b) sono necessari lavori di riparazione del tetto o del canale di gronda per l'eliminazione dell'infiltrazione presente in alcuni vani del primo piano;
- c) l'immobile necessita di pulizia, disinfestazione e sanificazione generale;
- d) bisogna effettuare l'allaccio degli impianti idrico ed elettrico alle reti principali di distribuzione, ed è necessario altresì installare una caldaia per l'impianto di riscaldamento;
- e) sono necessari lavori di manutenzione straordinaria all'interno dell'appartamento per riparazione e ripristino dei rivestimenti, delle finiture e degli infissi, nonché sostituzione dei sanitari e degli impianti;
- f) le facciate esterne del fabbricato richiedono un intervento di ripristino della finitura;
- g) bisogna prevedere un frazionamento e una divisione, anche catastale, con la realizzazione di relative opere edilizie e impiantistiche al fine di trasformare il subalterno 1 e il subalterno 7 in due appartamenti indipendenti e non comunicanti, e per eliminare l'interclusione reciproca tra le 2 unità immobiliari.

Si precisa comunque che il cespite presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche di livello superiore a quello dei beni di tipo abitativo, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni similari presenti nel mercato di zona. Nello specifico l'immobile presenta due caratteristiche molto apprezzate nel mercato di zona, ovvero fa parte di un fabbricato di pregio storico e architettonico, ed è ubicato in posizione privilegiata del centro storico per l'affaccio e per la vicinanza a un'importantissima e ampia piazza cittadina.

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Il valore di mercato del lotto, determinato a norma dell'art. 568, comma 1, cpc, tenuto conto delle opportune decurtazioni e aggiunte è di € 257.400,00.

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

Il prezzo base d'asta è pari ad € 108.590,63.



**L'offerta minima dovrà essere pari al 75% del valore base d'asta e quindi dovrà essere non inferiore ad Euro 81.442,97.** Si evidenzia che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Nella disponibilità del debitore ma non occupato in quanto non dotato di allacci ai servizi di fornitura di energia elettrica, acqua, fogna e gas.

### **CUSTODIA**

Custode del compendio pignorato è il sottoscritto Professionista Delegato, con studio in San Severo alla Via Giuseppe De Cesare n.73, con recapito telefonico 0882/602190.

**FORMALITÀ (gravanti sull'immobile che verranno cancellate con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario e/o assegnatario ed a cura del sottoscritto professionista delegato):**

- Pignoramento immobiliare del 22/04/2016 Rep. n. 3283/2016, trascritto in data 06/05/2016 al n. 8951 Reg. Gen. e al n. 6768 Reg. Part..

### **MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

La deliberazione sulle offerte di acquisto (art. 572 c.p.c.) e l'eventuale gara tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.) è fissata per il giorno **08 OTTOBRE 2024, ore 16.00** e seguenti avanti il sottoscritto professionista delegato, presso la sala aste telematiche sita in Lucera alla Via Federico II n. 11.

In tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti e i creditori iscritti non intervenuti per presenziare allo svolgimento delle predette operazioni.

Chiunque sia interessato all'acquisto del lotto unico in vendita potrà presentare l'offerta in forma analogica o per via telematica con le modalità di seguito indicate:

### **OFFERTA DI ACQUISTO IN FORMA ANALOGICA**

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa da depositare presso lo studio del professionista delegato sito in San Severo alla Via Giuseppe De Cesare n.73 (tel. 0882/602190), nei giorni lavorativi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) ed improrogabilmente non oltre le ore **12.00 del giorno 07 OTTOBRE 2024.**

La busta contenente l'offerta può essere presentata anche da persona diversa dall'offerente.

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:

#### **se l'offerente è persona fisica:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e, se attivato, l'indirizzo di posta elettronica certificata o semplice, dell'offerente a cui deve 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, il quale dovrà essere presente all'apertura della busta alla data fissata per la deliberazione sulle offerte per la partecipazione all'eventuale gara;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta d'acquisto dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici e fiscali dell'altro coniuge;

- se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

#### **Se l'offerente è una società o ente anche morale:**

- la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita Iva, la sede legale, il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata (obbligatorio) e i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante pro tempore.

L'offerta può essere sottoscritta anche da un mandatario munito di procura speciale notarile o da un avvocato per persona da nominare ex artt. 571, 1° comma, e 579 n.3, c.p.c.; in quest'ultima ipotesi, l'avvocato deve indicare la data di conferimento della procura e, in caso di aggiudicazione, dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato offerente (art. 583 c.p.c.). In caso di avvocato che presenti



offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

Nell'offerta dovrà essere necessariamente specificato quanto segue:

- a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nell'avviso di vendita 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;
- b) il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, ivi compresi gli 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 può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal sottoscritto 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.
- c) 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 il quale viene presentata l'offerta;
- d) il soggetto che avrà l'esclusiva facoltà di formulare rialzi nell'eventuale gara ex art. 573 c.p.c. qualora l'offerta di acquisto sia sottoscritta da più soggetti;
- e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Foggia; a tal fine si avverte espressamente che, in mancanza, le comunicazioni agli interessati saranno fatte con deposito presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Foggia (art. 174 disp. att. c.p.c.).

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica, la fotocopia di un valido documento di identità non scaduto ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se persona giuridica la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
- l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI FOGGIA - Proc. esecutiva n. 246/2016 R.G.E.**" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma, c.p.c..

#### **OFFERTA DI ACQUISTO PER VIA 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 giorno 07 OTTOBRE 2024** esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della 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 sottoscritto professionista delegato quale 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 120 giorni, 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 che dovrà essere pari ad 1/10 del prezzo offerto; la cauzione dovrà essere versata con bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la somma sia già accreditata al momento dell'apertura della busta telematica, sul conto corrente aperto presso UNICREDIT s.p.a. filiale di Foggia, intestato al **Tribunale di Foggia – IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190, causale: POSIZIONE 2016002460001 – Cauzione vendita del 08 OTTOBRE 2024.**

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Si rappresenta 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, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito 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, 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*.

All'offerente che ha trasmesso l'offerta per via telematica sarà inviato dal gestore della vendita telematica **EDICOM FINANCE S.R.L.** all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dall'offerente, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, un invito a connettersi al portale **www.garavirtuale.it**, e ad accedere con le proprie credenziali; lo stesso invito sarà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che presenzierà personalmente dinanzi al sottoscritto delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla vendita relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al sottoscritto professionista delegato in sede d'asta. In caso invece di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, cpc l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

### **CONDIZIONI COMUNI**

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571 c.p.c.:

- le offerte analogiche o telematiche depositate o trasmesse oltre le ore 12.00 del giorno 07 OTTOBRE 2024;
- le offerte analogiche o telematiche inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- le offerte analogiche o telematiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi indicate.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**



Il Gestore della Vendita Telematica è la soc. Edicom Finance s.r.l., attraverso il suo portale dedicato **www.garavirtuale.it**; 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 istruzioni pubblicate sul portale gestito dalla medesima società nonché al presente avviso di vendita.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'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, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *offline* 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 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 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 (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 sottoscritto Professionista Delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare il saldo prezzo nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

**RENDE NOTO**

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risultanti, altresì, dalla perizia dell'esperto d'ufficio, depositata in atti e pubblicata come per legge sui siti internet sopra indicati;

- che la vendita è stabilita 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 gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura;
- che 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;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e/o assegnatario.
- 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;
- che in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. qualora sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., 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 Professionista Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### 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 ma è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Foggia – Proc. n.246/2016 R.G.E.”** ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Foggia Proc. n. 246/2016 R.G.E.”** per un importo pari al 20% 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 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 e 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 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 rivoltogli 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. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa (art. 574 u.c. e 587 c.p.c.). Sempre nel termine per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali, specificando la natura e le disposizioni di legge che le contemplano.

### **ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte, può presentare istanza di assegnazione che, a norma dei novellati artt. 588 e 589 c.p.c., deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

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.

### **CREDITORE FONDIARIO**

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

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

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

Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20%



sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

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

In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.

In ogni caso il pagamento *ex art. 41 TUB* dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione *ex art. 2270 c.c.*, delle cessioni e successioni a titolo particolare.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

-entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

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

-nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

L'offerente interessato a 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 (0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona, filiale di Lucera (0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (035/3833661), Banca Popolare di Bari, sede di Bari (080/5274244), Meliorbanca, Ufficio di Bari (080/5481914), Banca Carime Spa, filiale di Foggia (0881/794250) e filiale di San Severo (0882/223422), Banca per la Casa, sede di Milano (02/8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo, con sede in San Giovanni Rotondo (0882/458211), Banca Carige, filiale di Foggia (0881/568456), Banca della Campania, sede di Avellino (0825/655295-655349), Banca Carime spa, filiale di Foggia, Ag. 1, Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena spa, filiale di Foggia (0881/765219), Sedicibanca, sede di Roma (06/474881), bancApulia Gruppo Venetobanca (0881/720147), Banca Popolare di Milano ([www.bpm.it](http://www.bpm.it)) e Banca Popolare Pugliese (0833/500111), salvo altri.



Maggiori informazioni potranno essere fornite presso il domicilio del Professionista Delegato in San Severo alla Via S. Onofrio n.8, ovvero telefonando al numero verde della Edicom Finance s.r.l. 800 630 663.

La richiesta di visita degli immobili costituenti il lotto unico in vendita dovrà obbligatoriamente essere inoltrata tramite il P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche) collegandosi al sito: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> accedendo alla apposita funzione “prenota visita immobile” e compilando il format di prenotazione; il sottoscritto professionista/custode, identificato sul portale quale “soggetto cui rivolgersi per la visita del bene” fisserà l’appuntamento per la visita. 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 seguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

Il presente avviso di vendita, unitamente all’ordinanza di delega e la relazione dell’esperto stimatore, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, nonché sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

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.

San Severo, lì 08/06/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Alessia Piscone

