

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Avv. **Cristiano De Trino**, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. Dott.ssa Stefania Rignanese con ordinanza datata 27/05/2021, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. **174/19 + 315/19 R. G. Es.**,

- vista la relazione di stima del bene pignorato;
- vista la completezza e la regolarità della documentazione in atti;
- vista la determinazione del valore degli immobili determinati dall'Esperto d'Ufficio Ing. Giacomo Lombardi;
- visto l'esito negativo della vendita tenutasi in data 28/03/2023;
- vista l'aggiudicazione dei lotti 1 – 2 – 3 e l'esito negativo della vendita dei lotti 4-5-6-7-8 tenutasi in data 21/06/2023
- vista l'aggiudicazione del lotto 4 e l'esito negativo della vendita dei lotti 5-6-7-8 tenutasi in data 7/11/2023;
- vista l'aggiudicazione del lotto 5 e l'esito negativo della vendita dei lotti 6-7-8 tenutasi in data 30/01/2024;
- vista l'ulteriore autorizzazione del Tribunale del 30.05.2024

A V V I S A

che il giorno **29 Ottobre 2024 ore 16.00** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Cristiano de Trino, **presso l'Aula Aste Telematiche in Lucera alla Via Federico II n. 11 , piano 1**, si terrà, con modalità **SINCRONA MISTA**, tramite la piattaforma **www.fallcoaste.it**, la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati:

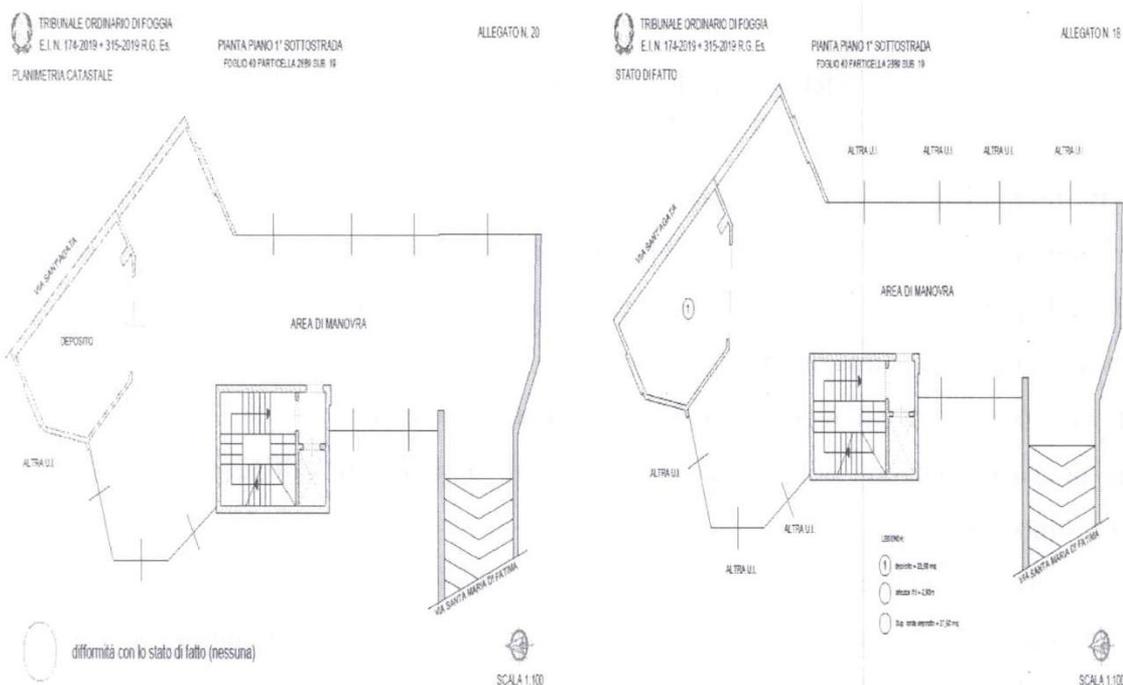
LOTTO SEI

PIENA PROPRIETA'

Unità immobiliare cat. C/2, (locale ad uso deposito) situato al piano S.1 di Via Santa Maria di Fatima n. 26/a- in San Giovanni Rotondo.

Pianta Catastale

Pianta di Fatto



Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) al foglio 40, particella 2889, subalterno 19, cat. C/2, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 26.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costituito da livello interrato da adibire a garage, piano terra, primo, secondo e attico.

Il livello interrato è da adibire a garage ma allo stato risulta accatastato come locale deposito. L'accesso al locale è garantito da Via Santa Maria di Fatima n. 26/a attraverso una rampa che incontra una saracinesca in metallo zincato che conduce all'area di manovra o area comune ove sono presenti le unità immobiliari tra cui il magazzino oggetto di vendita al quale si accede mediante serranda metallica indipendente. **La superficie lorda e convenzionale del locale deposito è di circa 27,60 mq.**

LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI RISULTANO LE SEGUENTI

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato - Solai: in latero cemento -- Tompagno: costituito da due blocchi di laterizio con isolante nell'intercapedine - Saracinesca in accaio zincato.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: - impianto elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è buono.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il cespite è accatastato con la categoria C/2,. Pertanto non necessita l'attestato di prestazione energetica.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo: al f.lo 40 p.la 2889 sub 19 – Cat. C/2- Via Santa Maria di Fatima - P.S.1 - classe 4 - consistenza mq.24 - superficie catastale totale mq.26 - Rendita € 96,68

COERENZE

L'immobile confina con area di manovra, via sant'Agata, proprietà di terzi salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è libero.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 15/06/2004: Prot. N.11732/10 – Attestato di avvenuto deposito, presso il Genio Civile di Foggia, del progetto riguardante i lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima del comune di San Giovanni Rotondo;
- **17/06/2004: Permesso di costruire N.73** – Permesso di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato sito tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima. L'area oggetto dell'intervento ricade in zona B1 (totalmente edificata) della variante al PRG e catastalmente essa è individuata dalla particella 618 del foglio 40 del Comune di San Giovanni Rotondo. Il progetto propone la demolizione del fabbricato esistente e la nuova realizzazione di una costruzione con piano interrato ad uso garage, piano terra, primo, secondo e piano attico in parte da adibire a civile abitazione e in parte a soffitta. Al piano interrato sono previsti nove box per auto e un locale destinato a deposito. Il piano terra ospita un alloggio oltre ad un ampio locale ad uso commerciale;
- 23/06/2004: Comunicazione di inizio lavori per la demolizione del fabbricato preesistente tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima;
- 28/07/2004: Comunicazione di fine lavori di demolizione del fabbricato tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima;
- 01/02/2005: Prot. N. 968 - Attestato di deposito, presso il Genio Civile di Foggia, del progetto riguardante i lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima del comune di San Giovanni Rotondo;
- **10/03/2005: Permesso di Costruire N.20** – Permesso di Variante al progetto munito di concessione edilizia N.73 del 17/06/2004 inerente la demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima. La presente progettazione prevede un ampliamento del fabbricato di progetto a seguito dell'acquisizione, da parte della committenza, di un'area adiacente ubicata nell'angolo nord-ovest rispetto al lotto originario;
- 15/03/2005: Comunicazione di inizio lavori per la costruzione di un fabbricato in San Giovanni Rotondo (Permesso di Costruire N.20);
- 03/05/2005: Prot. N.7932 – Attestato di deposito, presso il Genio Civile di Foggia, del progetto riguardante i lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima del comune di San Giovanni Rotondo;
- **11/10/2005: Permesso di costruire N.115** – Permesso di Variante al progetto munito di permesso di costruire N.73 del 17/06/2004 e N.20 del 10/03/2005 per la demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato sito tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima. La presente progettazione prevede alcune modifiche che riguardano la copertura del fabbricato. In particolare si è proceduto ad una modifica della copertura in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato prevedendo un aumento dell'altezza fino al raggiungimento dell'altezza massima di 12 m;
- 14/10/2005: Comunicazione di inizio lavori per la costruzione e ampliamento di un fabbricato in San Giovanni Rotondo;
- 22/05/2006: Prot. N.13461 – Denuncia di inizio attività per realizzazione degli interventi edilizi da eseguire in Variante al Permesso di costruire N.115 del 11/10/2005. Le opere da eseguire sull'immobile consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare la distribuzione interna delle varie unità immobiliari. Altra modifica consiste nell'aver ricavato, al piano terra, due locali commerciali in luogo di uno più grande previsto precedentemente. L'area

oggetto dell'intervento ricade in zona B1 della variante al PRG, catastalmente individuata dalla particella 2836 (ex 618) e 2851 (ex 827) del foglio 40 del Comune di San Giovanni Rotondo;
- 06/07/2006: Prot. n. 18359 - Richiesta certificato di agibilità.

Spese che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede la somma di **euro 1.000,00 per spese tecniche che rimarranno a carico dell'aggiudicatario**
CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile è regolarmente accatastato e non presenta difformità.

- **PREZZO BASE :**

EURO 12.808,12 (DODICIMILAOTTOCENTOTTO/12)

- **OFFERTA MINIMA :**

EURO 9.606,09 (NOVEMILASEICENTOSEI/09)

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.

**** **** ****

LOTTO SETTE

PIENA PROPRIETA'

Unità immobiliare cat. C/1, (locale ad uso commerciale) situato al piano terra di Via Santa Maria di Fatima n. 30/a- in San Giovanni Rotondo.

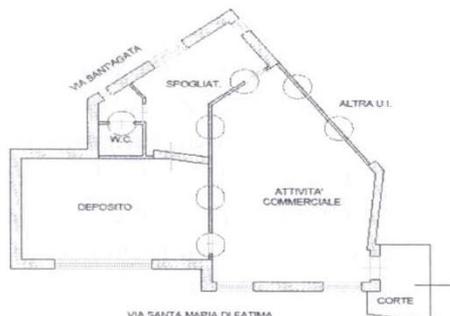
PIANTA CATASTALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
E.I. N. 174-2019 + 315-2019 R.G. Es.

ALLEGATO N. 23

PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO TERRA
FOGLIO 40 PARTICELLA 2889 SUB. 4



○ difformità con lo stato di fatto

SCALA 1:100

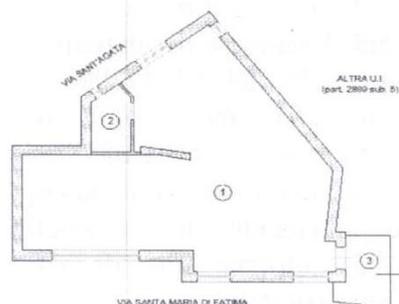
PIANTA STATO DI FATTO

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
E.I. N. 174-2019 + 315-2019 R.G. Es.

ALLEGATO N. 21

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA
FOGLIO 40 PARTICELLA 2889 SUB. 4



- LEGENDA
- ① area - 68,20 mq
 - ② A.C. - 4,47 mq
 - ③ area - 4,52 mq
 - stanza piano terra 71 - 2,85 mq
 - sala emp. piano terra - 8,80 mq

SCALA 1:100

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) al foglio 40, particella 2889, subalterno 4, cat. C/1, P.T., consistenza mq. 54, superficie catastale totale mq.63.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costituito da livello interrato da adibire a garage, piano terra, primo, secondo e attico.

L'accesso al locale è garantito da Via Santa Maria di Fatima n. 30/a mediante una porta in metallo/legno al piano terra che da accesso nell'immobile dove trovansi un unico ambiente di forma irregolare. All'intero è presente un piccolo bagno. Dinanzi alla porta d'ingresso è presente una piccola corte di proprietà esclusiva. **La superficie lorda e convenzionale del locale compreso di corte è di circa 87,00mq..**

LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI RISULTANO LE SEGUENTI

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato -Solai: in latero cemento -Copertura: a doppia falda con tegole -Tompagno 1: alveolater da 20 cm, polistirene da 8 cm e laterizio da 8 cm - Tompagno 2: alveolater da 20 cm, polistirene da 8 cm e mattoncino da 12 cm -Pareti esterne: rivestite in pietra al piano terra ed intonacate nei livelli superiori - Pareti interne: intonacate al civile -Pavimentazione interna 1: pavimento in gres - Infissi e porte esterne: infissi in legno-alluminio con vetrocamera -Porte interne: in legno -Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile - Bagno: pavimento e piastrelle in gres, con lavabo, tazza e doccia.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: - impianto idrico, allaccio AQP - impianto fognario collegato alla rete comunale - impianto TV e citofono - impianto elettrico. Inoltre è stata rilevata la presenza di una caldaia non funzionante.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno è discreto/buono.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica con classe energetica "D" con un consumo di 227,64 KWh/mq.

DATI CATASTALI

L' **immobile** è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo: al f.lo 40 p.la 2889 sub 4 – categoria C/1 (negozi e botteghe) - Via Santa Maria di Fatima - P.T. - classe 6 - consistenza mq.54 - superficie catastale totale mq.63 - Rendita € 1.280,09.

COERENZE

L' immobile confina con p.la 2899 sub 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 -24 del F. 40.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è libero da persone ma parzialmente ingombro di beni mobili. Sarà onere della procedura procedere alla liberazione dai beni mobili

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 15/06/2004: Prot. N.11732/10 – Attestato di avvenuto deposito, presso il Genio Civile di Foggia, del progetto riguardante i lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima del comune di San Giovanni Rotondo;

- 17/06/2004: **Permesso di costruire N.73** – Permesso di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato sito tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima. L'area oggetto dell'intervento ricade in zona B1 (totalmente edificata) della variante al PRG e catastalmente essa è individuata

dalla particella 618 del foglio 40 del Comune di San Giovanni Rotondo. Il progetto propone la demolizione del fabbricato esistente e la nuova realizzazione di una costruzione con piano interrato ad uso garage, piano terra, primo, secondo e piano attico in parte da adibire a civile abitazione e in parte a soffitta. Al piano interrato sono previsti nove box per auto e un locale destinato a deposito. Il piano terra ospita un alloggio oltre ad un ampio locale ad uso commerciale;

- 23/06/2004: Comunicazione di inizio lavori per la demolizione del fabbricato preesistente tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima;

- 28/07/2004: Comunicazione di fine lavori di demolizione del fabbricato tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima;

- 01/02/2005: Prot. N. 968 - Attestato di deposito, presso il Genio Civile di Foggia, del progetto riguardante i lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima del comune di San Giovanni Rotondo;

- **10/03/2005: Permesso di Costruire N.20** – Permesso di Variante al progetto munito di concessione edilizia N.73 del 17/06/2004 inerente la demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima. La presente progettazione prevede un ampliamento del fabbricato di progetto a seguito dell'acquisizione, da parte della committenza, di un'area adiacente ubicata nell'angolo nord-ovest rispetto al lotto originario;

- 15/03/2005: Comunicazione di inizio lavori per la costruzione di un fabbricato in San Giovanni Rotondo (Permesso di Costruire N.20);

- 03/05/2005: Prot. N.7932 – Attestato di deposito, presso il Genio Civile di Foggia, del progetto riguardante i lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima del comune di San Giovanni Rotondo;

- **11/10/2005: Permesso di costruire N.115** – Permesso di Variante al progetto munito di permesso di costruire N.73 del 17/06/2004 e N.20 del 10/03/2005 per la demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato sito tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima. La presente progettazione prevede alcune modifiche che riguardano la copertura del fabbricato. In particolare si è proceduto ad una modifica della copertura in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato prevedendo un aumento dell'altezza fino al raggiungimento dell'altezza massima di 12 m;

- 14/10/2005: Comunicazione di inizio lavori per la costruzione e ampliamento di un fabbricato in San Giovanni Rotondo;

- 22/05/2006: Prot. N.13461 – Denuncia di inizio attività per realizzazione degli interventi edilizi da eseguire in Variante al Permesso di costruire N.115 del 11/10/2005. Le opere da eseguire sull'immobile consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare la distribuzione interna delle varie unità immobiliari. Altra modifica consiste nell'aver ricavato, al piano terra, due locali commerciali in luogo di uno più grande previsto precedentemente. L'area oggetto dell'intervento ricade in zona B1 della variante al PRG, catastalmente individuata dalla particella 2836 (ex 618) e 2851 (ex 827) del foglio 40 del Comune di San Giovanni Rotondo;

- 06/07/2006: Prot. n. 18359 - Richiesta certificato di agibilità.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIE

Dal confronto tra la planimetria depositata in catasto lo stato di fatto, è risultata una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto sono stati realizzati/demoliti alcuni tramezzi..

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica in sanatoria.

Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo una SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di euro 1.032,00.

In seguito dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento per depositare la planimetria dello stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono: - euro 1.032,00: sanzione - euro 800,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA (compreso di diritti) - euro 600,00 €: accatastamento – **per un totale euro 2.232,00.**

Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede **euro 1.000,00 per spese tecniche.**

In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono euro 3.232,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la somma di euro 3.232,00 è stata detratta dal prezzo di partenza da parte dell'Esperto d'Ufficio e pertanto se n'è tenuto conto.

- **PREZZO BASE :**

EURO 45.773,85 (QUARANTACINQUEMILASETTECENTOSETTANTATRE/85)

- **OFFERTA MINIMA :**

EURO 34.330,39 (TRENTAQUATTROMILATRECENTOTENTA/39)

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.

**** **** ****

LOTTO OTTO

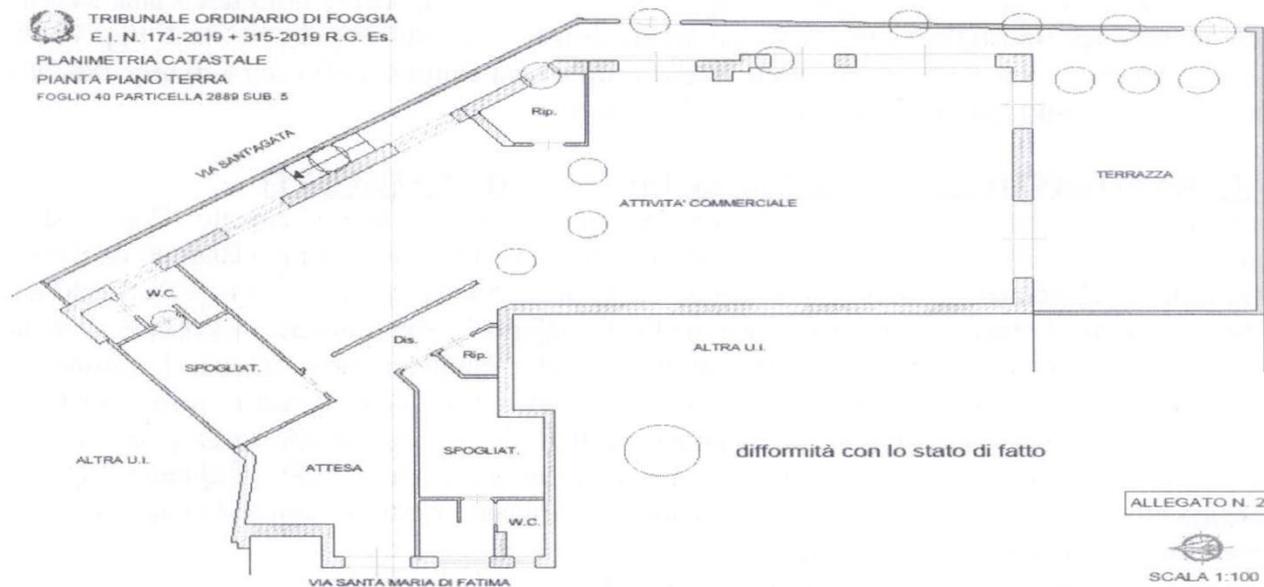
PIENA PROPRIETA'

Unità immobiliare cat. C/1, (locale ad uso commerciale) situato al piano terra con accesso da Via Santa Maria di Fatima n. 30 e Via Sant'Agata n. 15 - in San Giovanni Rotondo.

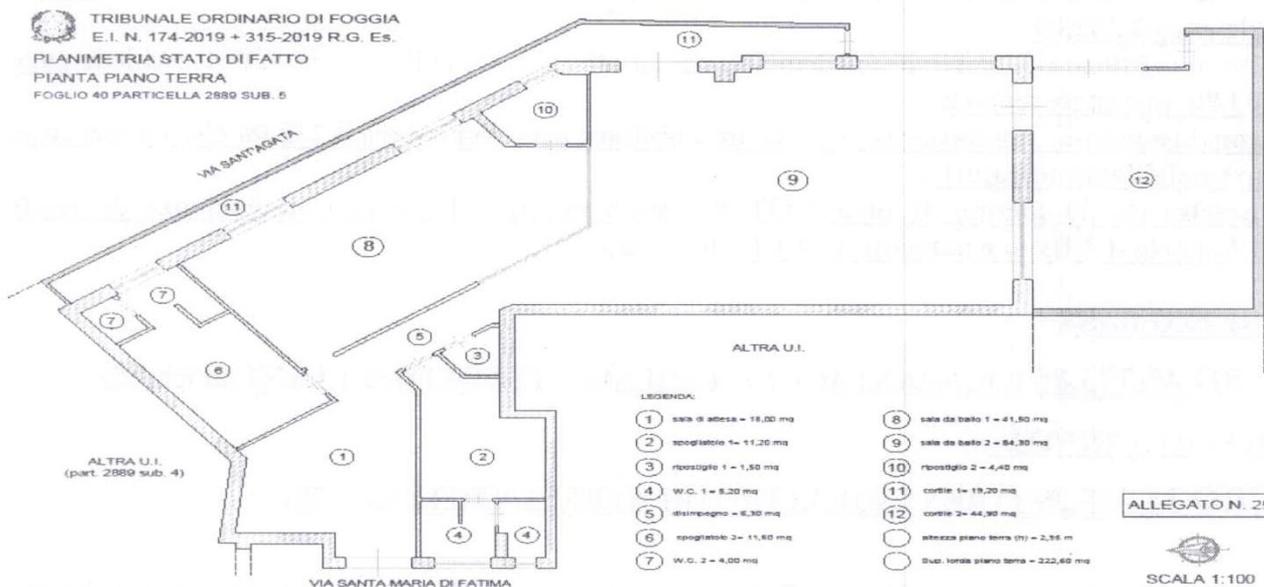
PIANTA CATASTALE



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
E.I. N. 174-2019 + 315-2019 R.G. Es.
PLANIMETRIA CATASTALE
PIANTA PIANO TERRA
FOGLIO 40 PARTICELLA 2889 SUB. 5



PIANTA STATO DI FATTO



Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) al foglio 40, particella 2889, subalterno 5, Via Santa Maria di Fatima e Via Sant'Agata - P.T. - classe 5 - consistenza mq.175 - superficie catastale totale mq.186 - Rendita € 3.560,97.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costituito da livello interrato da adibire a garage, piano terra, primo, secondo e attico.

L'accesso al locale è garantito da Via Santa Maria di Fatima n. 30 e da Via Sant'Agata n. 15. L'immobile è costituito da più ambienti. Invero da una sala di mq. 18, un primo spogliatoio di mq. 11,20, da un primo ripostiglio di mq. 1,50, da un bagno di mq. 5,20, da un secondo spogliatoio di mq. 11,60, da un secondo bagno di mq. 4,00, da un vano di mq. 41,50, precedentemente utilizzato come sala da ballo, un secondo vano di mq. 84,30 mq., precedentemente utilizzato come sala da ballo, un secondo ripostiglio di mq. 4,40, un cortile di mq. 19,20 un secondo cortile di mq. 44,90. L'altezza interna è di m.2,95, la **superficie lorda complessiva compresa di corti è di mq. 286,70 e convenzionale compreso di corti è di circa 229,00 mq..**

LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI RISULTANO LE SEGUENTI

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato -Solai: in latero cemento -Copertura: a doppia falda con tegole -Tompagno 1: alveolater da 20 cm, polistirene da 8 cm e laterizio da 8 cm -Tompagno 2: alveolater da 20 cm, polistirene da 8 cm e mattoncino da 12 cm -Pareti esterne: rivestite in pietra al piano terra ed intonacate nei livelli superiori - Pareti interne: intonacate al civile -Pavimentazione interna 1: pavimento in parquet/laminato -Pavimentazione interna 2: parquet -Infissi e porte esterne: infissi in legno-alluminio -Porte interne: in legno -Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile - Bagno: pavimento e piastrelle in gres, con lavabo, tazza e doccia.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: - impianto idrico, allaccio AQP - impianto fognario collegato alla rete comunale - impianto TV e citofono - impianto elettrico. Inoltre è stata rilevata la presenza di una caldaia non funzionante.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno è discreto/buono.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica con classe energetica "D" con un consumo di 202,07 KWh/mq.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo: al f.lo 40 p.lla 2889 sub 5 – categoria C/1 (negozi e botteghe) - Via Santa Maria di Fatima e Via Sant'Agata - P.T. - classe 5 - consistenza mq.175 - superficie catastale totale mq.186 - Rendita € 3.560,97.

COERENZE

L'immobile confina con p.lla 2899 sub 4 e sub 6 del F. 40, Via Sant'Agata, Via Santa Maria di Fatima salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è libero da persone ma parzialmente ingombro di beni mobili. Sarà onere della procedura procedere alla liberazione dai beni mobili

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 15/06/2004: Prot. N.11732/10 – Attestato di avvenuto deposito, presso il Genio Civile di Foggia, del progetto riguardante i lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima del comune di San Giovanni Rotondo;
- **17/06/2004: Permesso di costruire N.73** – Permesso di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato sito tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima. L'area oggetto dell'intervento ricade in zona B1 (totalmente edificata) della variante al PRG e catastalmente essa è individuata dalla particella 618 del foglio 40 del Comune di San Giovanni Rotondo. Il progetto propone la demolizione del fabbricato esistente e la nuova realizzazione di una costruzione con piano interrato ad uso garage, piano terra, primo, secondo e piano attico in parte da adibire a civile abitazione e in parte a soffitta. Al piano interrato sono previsti nove box per auto e un locale destinato a deposito. Il piano terra ospita un alloggio oltre ad un ampio locale ad uso commerciale;
- 23/06/2004: Comunicazione di inizio lavori per la demolizione del fabbricato preesistente tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima;
- 28/07/2004: Comunicazione di fine lavori di demolizione del fabbricato tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima;
- 01/02/2005: Prot. N. 968 - Attestato di deposito, presso il Genio Civile di Foggia, del progetto riguardante i lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima del comune di San Giovanni Rotondo;
- **10/03/2005: Permesso di Costruire N.20** – Permesso di Variante al progetto munito di concessione edilizia N.73 del 17/06/2004 inerente la demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima. La presente progettazione prevede un ampliamento del fabbricato di progetto a seguito dell'acquisizione, da parte della committenza, di un'area adiacente ubicata nell'angolo nord-ovest rispetto al lotto originario;
- 15/03/2005: Comunicazione di inizio lavori per la costruzione di un fabbricato in San Giovanni Rotondo (Permesso di Costruire N.20);
- 03/05/2005: Prot. N.7932 – Attestato di deposito, presso il Genio Civile di Foggia, del progetto riguardante i lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima del comune di San Giovanni Rotondo;
- **11/10/2005: Permesso di costruire N.115** – Permesso di Variante al progetto munito di permesso di costruire N.73 del 17/06/2004 e N.20 del 10/03/2005 per la demolizione, ricostruzione e

ampliamento di un fabbricato sito tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima. La presente progettazione prevede alcune modifiche che riguardano la copertura del fabbricato. In particolare si è proceduto ad una modifica della copertura in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato prevedendo un aumento dell'altezza fino al raggiungimento dell'altezza massima di 12 m;

- 14/10/2005: Comunicazione di inizio lavori per la costruzione e ampliamento di un fabbricato in San Giovanni Rotondo;

- 22/05/2006: Prot. N.13461 – Denuncia di inizio attività per realizzazione degli interventi edilizi da eseguire in Variante al Permesso di costruire N.115 del 11/10/2005. Le opere da eseguire sull'immobile consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare la distribuzione interna delle varie unità immobiliari. Altra modifica consiste nell'aver ricavato, al piano terra, due locali commerciali in luogo di uno più grande previsto precedentemente. L'area oggetto dell'intervento ricade in zona B1 della variante al PRG, catastalmente individuata dalla particella 2836 (ex 618) e 2851 (ex 827) del foglio 40 del Comune di San Giovanni Rotondo;

- 06/07/2006: Prot. n. 18359 - Richiesta certificato di agibilità.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIE

Dal confronto tra la planimetria depositata in catasto lo stato di fatto, è risultata una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto sono stati realizzati/demoliti alcuni tramezzi..

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica in sanatoria.

Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo una SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di euro 1.032,00.

In seguito dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento per depositare la planimetria dello stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono: - euro 1.032,00: sanzione - euro 800,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA (compreso di diritti) - euro 600,00 €: accatastamento – **per un totale euro 2.232,00.**

Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede **euro 1.000,00 per spese tecniche.**

In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono euro 3.232,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la somma di euro 3.232,00 è stata detratta dal prezzo di partenza da parte dell'Esperto d'Ufficio e pertanto se n'è tenuto conto.

- **PREZZO BASE :**

EURO 122.154,33

(CENTOVENTIDUEMILACENTOCINQUANTAQUATTRO/33)

- **OFFERTA MINIMA**

EURO 91.615,75

(NOVANTUNOMILASEICENTOQUINDICI/75)

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.

**** **** ****

I beni oggetto di pignoramento sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima e nelle integrazioni dell'Esperto d'Ufficio dott. Ing. Giacomo Lombardi, pubblicata sul sito www.asteannunci.it, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, ognuno in unico lotto, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura - ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario potrà, tuttavia, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 56, co. 5 D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, co. 6 L.47/85 e successive integrazioni e modificazioni, mediante domanda di sanatoria che potrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

LA VENDITA AVVERRÀ CON MODALITÀ SINCRONA MISTA E PERTANTO LE OFFERTE POTRANNO AVVENIRE CON OFFERTA TELEMATICA O ANALOGICA.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizi telematici del Ministero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

OFFERTA TELEMATICA

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.fallcoaste.it> **entro le ore 12,00 del giorno 28 OTTOBRE 2024.** Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Le offerte dovranno essere redatte secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12.00 del giorno 28 OTTOBRE 2024**

Le offerte, **con assolvimento della marca da bollo di euro 16,00**, dovranno 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, il professionista delegato avv. Cristiano De Trino;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. **Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare;**
- i) il termine per il relativo pagamento, del prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale *ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742*). Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- o) 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;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;
- q) **espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.**

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

L'offerente avrà cura di depositare fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica di nazionalità italiana; se l'offerente è persona fisica di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE o non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto anche al fine della verifica della condizione di reciprocità; qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, la visura camerale **di data non anteriore a tre mesi**, dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante e l'oggetto sociale, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

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-2code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

La cauzione, per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato a **“Tribunale di Foggia”** da eseguirsi sulle seguenti coordinate:

IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Banca Unicredit SpA;

Causale: POSIZIONE 201900017400001 DEBITORE

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico bancario sul conto corrente e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando il carattere maiuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento non andrà a buon fine.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

OFFERTA ANALOGICA

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, **personalmente, ovvero a mezzo di avvocato**, munito di procura speciale notarile o per persona da nominare notarile ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Ciascun concorrente, sino alla data del **28 OTTOBRE 2024 entro le ore 12.00** (sabato escluso) dovrà depositare presso il domicilio del professionista delegato, **Avv. Cristiano De Trino in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, II Piano**, offerta, in busta chiusa che dovrà indicare la data della vendita (**sulla busta può essere indicato anche un "nome" di fantasia**) contenente:

A) domanda in bollo da Euro 16,00 di partecipazione alla vendita completa di:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui saranno intestati gli immobili (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 ed allegazione della fotocopia di un documento di identità in corso di validità di quest'ultimo. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, la sede legale del soggetto offerente, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

2) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Foggia Ufficio Esecuzioni Immobiliari).

3) Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto).

4) **L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (ossia il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione.** L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

5) Termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che comunque **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni; se 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.**

6) **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso nonché di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta** e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

7) Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'incanto mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

B) Cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto a mezzo assegno circolare e/o assegno circolare postale (**in quest'ultimo caso quello di colore giallo**) non trasferibile intestato a: **Tribunale Foggia Proc. n. 174/2019 R.G.E.**

C) Procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore.

D) **a pena di inammissibilità della proposta medesima** fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica di nazionalità italiana; se l'offerente è persona fisica di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto; qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, la visura camerale **di data non anteriore a tre mesi**, dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante e l'oggetto sociale, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;

E) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità, se a partecipare sarà un cittadino non facente parte della Comunità Europea.

Le offerte criptate e analogiche presentate sono irrevocabili, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3°, c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c, le offerte:

- 1) **se pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;**
- 2) **se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta;**
- 3) **se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto;**
- 4) **se presentate senza la necessaria procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore e, per le sole offerte telematiche, se prive dei requisiti di cui al D.M. n. 32/2015.**

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti personalmente.

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

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile, si procederà contestualmente ad una gara tra gli offerenti con il sistema dei rilanci minimi di un cinquantesimo del prezzo indicato dal maggior offerente, entro un minuto.

In caso di più offerte, la mancata partecipazione telematica o in presenza di uno o più offerenti il giorno della vendita, comporta comunque l'apertura della gara, anche in presenza di uno solo dei partecipanti che voglia gareggiare. Nell'ipotesi di assenza di tutti i partecipanti l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente.

In caso di pluralità di offerte, qualora tutti gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente, (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta); a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo e di importo della cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. A parità di tutte le predette condizioni sarà preferita l'offerta presentata prima.

Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 D.M. n. 32/2015.

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (anche offerto all'esito della gara) o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, **il Tribunale non procede alla vendita e procede all'assegnazione.**

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita. L'aggiudicatario dovrà – **entro il termine di giorni 120 salvo che non abbia indicato un termine minore** – bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a **Tribunale Foggia Proc. n. 174/2019 R.G.E.**, presso lo studio del professionista delegato:

- 1) il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al credito fondiario;
- 2) **contestualmente al saldo del prezzo, la somma provvisoria nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio)**, per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile). Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi

compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

- 3) L'aggiudicatario dovrà, altresì, evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal professionista delegato, di integrazione della somma versata per spese. Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri ex legge n. 47/85 e succ. modif., nonché di ogni altra formalità saranno a carico dell'aggiudicatario; costui dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa).

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

Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto (135) dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione (580) a titolo di multa e quindi dispone l'incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (att. 177).

L'offerente 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, **i quali, sebbene abbiano aderito all'iniziativa A.B.I., non sono obbligati alla concessione del mutuo. Istituti aderenti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Bari (tel.0881/777895), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel.0882/837111), Banco BPM S.p.A., (0881/564111), Banca Popolare Pugliese S.C.p.a. (0881/794111), salvo altri.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. 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.. Se il bene espropriato fosse occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la sua liberazione verrà effettuata, su richiesta dell'aggiudicatario, a cura della procedura.

L'aggiudicatario che ne faccia richiesta, può essere autorizzato al pagamento del prezzo in forma rateale ed alla immissione in possesso, previa verifica della fideiussione.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato all'assunzione dei debiti, a norma dell'art. 508 c.p.c..

Il **custode** dei beni in vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione è il Professionista Delegato alla vendita.

Tutte le altre attività che, a norma degli art, 576 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 del professionista delegato.

Per ogni informazione rivolgersi all'Avv. Cristiano De Trino, in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, II piano, tel. 0881/580457 – cell.3492319235 o alla Edicom Finance S.r.l. n. verde 800630663 o consultare i siti:

www.asteannunci.it

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

Eventuali richieste di visita potranno essere prenotate mediante l'utilizzo del sito del Ministero, **tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**, accedendo all'apposita funzione "**prenota visita immobile**" compilando il **form** di prenotazione. Eventuali soggetti "accompagnatori" dovranno

Avv. Cristiano De Trino – Via Lorenzo Cariglia n. 58/D – 71122 Foggia –
telefax: 0881580457 – cell. 3492319235

anch'essi prenotarsi mediante l'apposita funzione "*prenota visita immobile*" compilando sempre il *form* di prenotazione.

Foggia li 17 luglio 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Cristiano De Trino

