

TRIBUNALE DI FOGGIA

**PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
DI BENE IMMOBILE
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 507/2014 R.G.Es.**

Il Professionista delegato **dott. CRESCENZO IATAROLA**
- vista l'ordinanza di delega alla vendita del 30.04.2019 depositata in data 02/05/2018 emessa dal G.E. ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- vista la relazione di stima del bene pignorato;
- vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, III comma c.p.c.,

AVVISA

che il **03 DICEMBRE 2024, alle ore 18:00**, avanti il Professionista Delegato presso l'aula aste telematiche Pi & Di, in Lucera alla Via Federico II n.11, saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. e si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA TRAMITE
LA PIATTAFORMA WWW.FALLCOASTE.IT (ZUCCHETTI)**

dei seguenti immobili

LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE:

- bene 1) quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via S. Francesco d'Assisi n. 19, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 6, categoria A/3;
- bene 2) quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento ad uso civile abitazione in secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via S. Francesco d'Assisi n. 19, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 8, categoria A/4.

Il bene 2) altro non è che un ampliamento del bene 1), ho formato il seguente unico lotto:

LOTTO UNICO (Beni 1 e 2)

Dati catastali:

il primo piano dell'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 6, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 6,5 vani; sup. catastale totale: 134 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 125 mq; Rendita: € 436,41; indirizzo: Via San Francesco d'Assisi n. 19, piano 1; **il secondo piano** dell'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 2; consistenza 3 vani; sup. catastale totale: 80 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 70 mq; Rendita: € 216,91; indirizzo: Via San Francesco d'Assisi n. 19, piano 2;

Coerenze:

il primo piano dell'appartamento confina a Nord con vano scala e altra unità immobiliare di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via San Martino, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e con Via San Francesco, salvo altri il secondo piano dell'appartamento confina a Nord con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via San Martino, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e con Via San Francesco, salvo altri;

Descrizione sommaria:

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte di un fabbricato di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo piano), ubicato in Cerignola, in zona centralissima, in prossimità del Duomo, tra la via San Martino e la via San Francesco, con portone di accesso, di uso esclusivo, dal civico n. 19 di quest'ultima.

Il fabbricato, per quanto attiene il piano terra e il primo piano, è stato edificato presumibilmente alla fine degli anni '30 (considerato che in data 11.12.1939 è stato dichiarato in catasto), mentre il secondo piano è stato edificato nell'anno 1960, in sopraelevazione del primo piano, come ampliamento dell'unità abitativa in primo piano, previa demolizione di un vano esistente in secondo piano e costruzione di due camere residenziali.

Trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al primo e secondo piano, ricevente accesso esclusivo dal portone identificato dal civico n. 19 della Via San Francesco. A livello del primo piano l'appartamento si compone di tre vani e accessori, così distinti: ingresso – disimpegno, tre camere, cucina e bagno, per una superficie lorda di 150,60 mq e un'altezza interna utile di 3,70 m, oltre a due balconi, uno prospiciente la Via San Francesco e l'altro la Via San Martino, che sviluppano una superficie scoperta di 2,88 mq, e un terrazzo a livello, prospiciente la Via San Martino, interamente coperto con una tettoia di pannelli coibentati in alluminio, sorretti da una struttura metallica, che sviluppa una superficie coperta di 32,48 mq per un'altezza interna variabile da un min 2,64 ad un max di 2,90.

Si evidenzia, inoltre, che sul predetto terrazzo è presente un vano ascensore, completo di cabina, accessibile dalla porta di piano, che funge da collegamento con il locale terraneo di proprietà di terzi estranei alla presente vertenza.

A livello del secondo piano l'appartamento consta di: ingresso-disimpegno, due camere, bagno e due ripostigli. I due ripostigli sono accessibili dal terrazzo a livello di pertinenza, prospiciente la via San Francesco, quest'ultimo interamente coperto con una tettoia di pannelli coibentati in alluminio, sorretti da una struttura metallica, e chiuso su tutti i lati, in parte con delle vetrate in alluminio anodizzato elettrocolorato dotate di vetri tradizionali e, in parte, con dei pannelli coibentati in alluminio.

Di pertinenza del secondo piano è anche un terrazzo, in parte a livello e, in parte, sottoposto di circa 60 cm rispetto alla quota del secondo piano, accessibile attraverso una rampa di

scaie metalliche, di cui la sola parte a livello di piano è coperta con una tettoia in pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica.

La superficie lorda coperta del secondo piano è di 79,44 mq, per un'altezza interna utile di 2,90 m; quella coperta del terrazzo a livello, chiuso su tutti i lati, è pari a 53,11 mq, per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,15 m a un massimo di 2,22 m; quella coperta del terrazzo a livello dotato di tettoia è pari a 13,40 mq; mentre quella del terrazzo scoperto, sottoposto di circa 60 cm rispetto alla quota del secondo piano, è pari a 12 mq. La superficie commerciale dell'appartamento pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 270,25.

La struttura portante dell'edificio, di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte è in muratura portante (in parte in pietra crosta e in parte in tufo), con orizzontamenti in parte a volta a botte e in parte in latero-cemento, con murature di tramezzatura in mattoni forati di laterizio, con copertura in parte a terrazzo piano, in latero-cemento e, in parte, a tetto a due falde inclinate, sostenuta da capriate in legno, e con fondazione costituita da pietra calcarea informe.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con lastre di pietra da taglio e piastrelle in scorza di pietra (prospetto su Via San Francesco) e in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterno (prospetto su Via San Martino); esse, allo stato, si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti:

primo piano:

- pavimenti in parte in lastre di marmo (nell'ingresso-disimpegno e nelle due camere adiacenti) e in parte in ceramica (nei restanti ambienti);
- pavimentazione del terrazzo in ceramica;
- pareti rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura della cucina che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- soffitti rifiniti in parte con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera e in parte con pannelli di polistirolo;
- infissi interni in legno abete verniciato e vetri smerigliati;
- infissi esterni in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetrocamera e di persiane in ferro verniciato;

secondo piano:

- pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, ad eccezione dei due ripostigli che sono pavimentati con marmette di cemento;
- pavimentazione del terrazzo in marmette di cemento, ad eccezione di quella della porzione di terrazzo non a livello del secondo piano, che si presenta pavimentata con piastrelle di ceramica;

- pareti rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- soffitti rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in parte legno abete verniciato dotati di vetri tradizionali di scurettoni interni del medesimo materiale e di persiane metalliche, e, in parte, in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetrocamera e di persiane in ferro verniciato.

L'unità immobiliare immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico – fognario e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con radiatori in ghisa a parete alimentati da caldaia murale esterna a gas metano, ubicata sul terrazzo coperto con tettoia del primo piano. L'immobile è, altresì, dotato di impianto di climatizzazione composto da uno split indipendente ubicato nell'ingresso disimpegno del secondo piano.

Attualmente l'immobile di che trattasi, nel complesso, si presenta in scadente stato di manutenzione e di conservazione.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 253.942,50, in cifra tonda € 253.940,00.

DATI CATASTALI:

il primo piano dell'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 6, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 6,5 vani; sup. catastale totale: 134 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 125 mq; Rendita: € 436,41; indirizzo: Via San Francesco d'Assisi n. 19, piano 1;

il secondo piano dell'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 2; consistenza 3 vani; sup. catastale totale: 80 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 70 mq; Rendita: € 216,91; indirizzo: Via San Francesco d'Assisi 19, piano 2

STATO DI POSSESSO: Tutti gli immobili pignorati, attualmente, sono nel possesso della parte esecutata che li utilizza come abitazione primaria del proprio nucleo familiare.

CONFINI:

il primo piano dell'appartamento confina a Nord con vano scala e altra unità immobiliare di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via San Martino, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e con Via San Francesco, salvo altri;

il secondo piano dell'appartamento confina a Nord con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via San Martino, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi di terzi e con Via San Francesco, salvo altri.

FORMALITA'

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati ad essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dall'esame della documentazione ipocatastale, versata in atti della presente procedura esecutiva, si evince che sui beni immobili pignorati gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- iscrizione del 04.01.1996 Reg. Gen. 138, Reg. Part. 16, Pubblico Ufficiale NOTAIO FUCCI Riccardo di Cerignola (FG) del 29.12.1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- iscrizione del 30.04.2005 Reg. Gen. 10013, Reg. Part. 1776, Pubblico Ufficiale NOTAIO PEPE Marco di Cerignola (FG) del 20.12.2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

TRASCRIZIONI:

- trascrizione del 14.01.2009, Reg. Gen. 758, Reg. Part. 580, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA del 18.12.2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- trascrizione del 28.11.2014, Reg. Gen. 21492, Reg. Part. 16730, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA del 22.09.2014 Rep. 8477 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto innanzi detto, il fabbricato, per quanto attiene il piano terra e il primo piano, è stato edificato, presumibilmente, verso la fine degli anni '30 (considerato che in data 11.12.1939 è stato dichiarato in catasto), mentre il secondo piano è stato edificato nell'anno 1960, in sopraelevazione del primo piano, come ampliamento dell'unità abitativa in primo piano, previa demolizione di un vano esistente in secondo piano e costruzione di due camere residenziali.

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cerignola, è risultato che i lavori di sopraelevazione delle due camere in secondo piano, unitamente ad altri lavori inerenti al piano terra, sono stati assentiti dal Comune di Cerignola con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17/D/91 del 31.12.1991 (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17/D/91 con i relativi elaborati grafici di progetto).

Si evidenzia, inoltre, che per tale immobile non risulta essere stato rilasciato dal Comune di Cerignola il Permesso di Abitabilità e d'Uso.

Per quanto attiene alla verifica della conformità urbanistico - edilizia del primo piano

dell'appartamento, evidenzio che dagli accertamenti peritali effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerignola è emerso che, allo stato, non risultano reperibili gli elaborati di progetto dell'originario fabbricato composto da piano terra e primo piano, edificato verso la fine degli anni '30, di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte, ragion per cui non ho elementi certi che mi consentano di pronunciarmi in merito.

Pur tuttavia, al fine di adempiere comunque al mio mandato, ritengo che l'originaria planimetria catastale del primo piano, in quanto risalente al 1939, anno in cui, presumibilmente, fu edificato il predetto fabbricato, possa ritenersi corrispondente a quella assentita dal Comune di Cerignola.

Ipotizzando, quindi, che l'originaria planimetria catastale del primo piano possa ritenersi rappresentativa dell'originaria planimetria di progetto, assentita dal Comune di Cerignola verso la fine degli anni '30, è di tutta evidenza che, attualmente, dal raffronto tra lo stato attuale del primo piano dell'appartamento pignorato (cfr. pianta del primo piano in all. 5), e la corrispondente planimetria catastale del 1939 (cfr. planimetria catastale in all. 2), il primo piano non risulta conforme al progetto assentito, per via dell'avvenuta rimodulazione degli spazi interni, a seguito della quale vi è stato anche un ampliamento dell'appartamento, mediante l'occupazione di una parte della terrazza a livello, tale da originare una parte dell'attuale ingresso – disimpegno (cfr. foto n. 4), nonché per l'avvenuta copertura dell'intera terrazza e per la realizzazione su quest'ultima del vano ascensore in c.a..

Per quanto attiene, invece, alla verifica della conformità urbanistico - edilizia del secondo piano dell'appartamento, evidenzio che dal raffronto tra lo stato attuale del secondo piano dell'appartamento pignorato, riportato nella pianta del secondo piano in all. 5, e quanto assentito dal Comune di Cerignola con la richiamata Concessione Edilizia in Sanatoria, di cui alla pianta del secondo piano di progetto in all. 7, si evince, chiaramente, che esso non risulta conforme al progetto assentito, per via delle seguenti modifiche effettuate:

- rimodulazione degli spazi interni;
 - copertura del terrazzo a livello con una tettoia in pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica, e sua chiusura, su tutti i lati, mediante pannelli coibentati di alluminio e vetrate con telai in alluminio anodizzato elettrocolorato, montati sui parapetti perimetrali;
- realizzazione di due nuovi terrazzi, tra di loro collegati attraverso una rampa di scale metallica, di cui uno a livello del secondo piano, dotato di tettoia pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica, ubicato in corrispondenza della copertura del wc e

dell'ingresso – disimpegno del primo piano, e l'altro sottoposto di circa 60 cm rispetto al precedente, realizzato sulla soletta in c.a. che funge da copertura del sottostante vano ascensore.

Riguardo alle varie tettoie realizzate a copertura dei terrazzi, occorre evidenziare che agli atti del Comune di Cerignola risulta registrata la D.I.A. n. 220 del 09.08.2015, avente ad oggetto la realizzazione di una tettoia; di tale pratica edilizia, però, il funzionario del Comune non è riuscito a reperire il relativo fascicolo in archivio.

Per quanto innanzi relazionato le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, allo stato, non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Il bene è dotato di regolare attestato di certificazione energetica dal quale risulta che l'indice di prestazione energetica è di Classe F, l'attestato agli atti risulta scaduto.

Nel corso degli accertamenti peritali, in sede di sopralluogo si è constatato che le attuali planimetrie dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto non risultano conformi a quelle depositate agli atti del catasto, per via delle seguenti modifiche apportate:

primo piano:

- rimodulazione degli spazi interni, a seguito della quale vi è stato anche un ampliamento dell'appartamento, mediante l'occupazione di una parte della terrazza a livello, tale da originare una parte dell'attuale ingresso – disimpegno;
- copertura dell'intera terrazza con una tettoia e realizzazione su di essa del vano ascensore in c.a., quest'ultimo coperto con una soletta in c.a.;

secondo piano:

- rimodulazione degli spazi interni;
 - copertura del terrazzo a livello con una tettoia in pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica, e sua chiusura, su tutti i lati, mediante pannelli coibentati di alluminio e vetrate con telai in alluminio anodizzato elettrocolorato, montati sui parapetti perimetrali;
- realizzazione di due nuovi terrazzi, tra di loro collegati attraverso una rampa di scale metallica, di cui uno a livello del secondo piano, dotato di tettoia pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica, ubicato in corrispondenza della copertura del wc e dell'ingresso – disimpegno del primo piano, e l'altro sottoposto di circa 60 cm rispetto al precedente, realizzato sulla soletta in c.a. che funge da copertura del sottostante vano ascensore.

Per la regolarizzazione delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare in argomento, occorrerà, pertanto, presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio Servizi Catastali, una denuncia di variazione catastale, corredata da un elaborato grafico, redatto da un tecnico abilitato, attestante lo stato attuale dell'immobile

PREZZO BASE LOTTO N.1: € 190.455,00 (euro centonovantaquattrocentocinquantacinque/00).

OFFERTA MINIMA: € 142.841,25 (euro centoquarantadueottocentoquarantuno/25).

Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita 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 quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 considerate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA:

Ogni offerente, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte di acquisto:

A) Offerta telematica.

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro e non oltre le ore dodici – 12:00 – del giorno 02 DICEMBRE 2024** giorno precedente la data della vendita ed 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) e dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;

- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Il versamento della cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto Banca BCC San Giovanni Rotondo intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT96O0881015700000050005232 con la causale: Versamento cauzione Lotto Unico Proc. Esec. Imm. 507/2014 Trib. Foggia.

Il bonifico bancario dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

L'accredito della cauzione deve avvenire **entro le ore 12:00 del 02 DICEMBRE 2024, pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

B) Offerta in modalità analogica.

Le offerte analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Professionista delegato, in Foggia alla Via Paolo Telesforo n. 33 Sc.C, senza alcuna indicazione o segno distintivo con marca da bollo da € 16,00, **entro e non oltre le ore dodici – 12:00 – del giorno 02 DICEMBRE 2024.**

Al momento del deposito si procederà ad annotare all'esterno della busta il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte (art. 571 c.p.c., comma 4°). Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o segno distintivo deve essere apposto sulla busta, se non **il nome del Professionista e la data fissata per l'esame delle offerte.**

Le domande di partecipazione alla vendita, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno indicare:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche di identificazione e del tesserino di codice fiscale.
- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 dichiarata presso lo studio del Professionista delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando il mandato;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.
- se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale dei beni;
- se si intende godere delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio, dal quale risulti la costituzione della Società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi e i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;
- **l'indicazione del prezzo offerto, per ciascun lotto, con specificazione che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del valore base d'asta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. 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;**
- i dati identificativi del bene;
- **il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo è di centoventi giorni (TERMINE SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE) dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1 c.p.c.; se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a centoventi giorni l'offerta non viene ammessa alla gara.**
- l'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata (tel. 0881-331725), Banca Carime (tel. 0881-687521), Banca Popolare di Bari (tel.

0881-777895), Banca Popolare Pugliese (tel. 0881-794111), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel. 0882-837111), Unicredit Credit Management Bank (tel. 800.443394), salvo altri.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- **un assegno circolare, non trasferibile, intestato a “Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva N.507/2014 R.G.Es.”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, per ciascun lotto, a titolo di cauzione.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

L'offerta è irrevocabile e vincolante.

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno 03 DICEMBRE 2024 alle ore 18:00 presso l'aula aste telematiche Pi & Di, in Lucera alla Via Federico II n.11 e in tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

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

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al 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 all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre, tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte.

Il Gestore della vendita Telematica è la società ZUCCHETTI, tramite la piattaforma www.FALLCOASTE.it.

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste;

- se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il

professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide il 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 nell'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 e l'aumento minimo sarà pari ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 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 il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Il professionista delegato nel caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento ne darà tempestivo avviso al G.E. per l'adozione dei provvedimenti del caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.=

Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1.9.1993 n.385, l'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se all'esecuzione partecipa una Banca o Istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n.385/93, dovrà versare direttamente a tale Banca o Istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) o nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c., comma 1, n.7 (in caso di vendita con incanto).

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 a “Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva N. 507/2014 R.G.Es.” o tramite bonifico bancario su conto corrente Banca BCC San Giovanni Rotondo intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT9600881015700000050005232 con la causale: Saldo presso aggiudicazione Lotto Unico Proc. Esec. Imm. 507/2014 Trib. Foggia.**

Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile con gli accessori, compresa la parte del compenso spettante al Professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul predetto conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato sempre al **“Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva N. 507/2014 R.G.Es.”** 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.

7) Custode dei beni staggiti è il dott. Crescenzo Iatarola, Professionista delegato.

Maggiori informazioni potranno essere fornite telefonando al Professionista delegato al numero 0881/639029, con studio in Foggia, alla Via Paolo Telesforo n. 33 Sc. C ovvero al numero verde della Edicom Finance S.r.l. 800 630 663 o consultando il sito www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it ove sarà pubblicato il presente bando, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, nonché sul portale delle vendite pubbliche. **Le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione “prenota visita immobile” compilando il forum di prenotazione.** Tutte le attività, che, a norma degli art.571 e segg. del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dal G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., saranno effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio in Foggia alla Via Paolo Telesforo n. 33 Sc. C, negli orari di apertura al pubblico dell'ufficio. Per tutto quanto non espressamente previsto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario si applicano le norme previste dal c.p.c.

Foggia, li 27.09.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Crescenzo IATAROLA