

Avv. Massimiliano Scarano
Piazza San Giovanni 6 - 71036 LUCERA (FG)
Tel./fax 0881.540182 – Cell. 338.1212444
PEC: scarano.massimiliano@avvocatilucera.legalmail.it
email: scaranomax75@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dr. M. Palagano

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 80000138/2012
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'avv. **Massimiliano Scarano**, del Foro di Foggia, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza di delega alle operazioni di vendita in modalità sincrona mista, nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe, visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno **31/01/2025 alle ore 16,00** presso l'aula aste telematiche Pi+Di, in Lucera alla Via Federico II n. 11, si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista (analogica e telematica) e all'eventuale gara fra gli offerenti – ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc - dei seguenti beni immobili posti in vendita:

LOTTO UNICO

Quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Peschici, al piano terra di un fabbricato composto da piano terra e primo piano con accesso dal piazzale privato antistante direttamente accessibile dalla Strada Comuna-le Valle Castellana. Il fabbricato è ubicato all'interno della particella catastale su cui insiste, pertanto non ha fabbricati confinanti in aderenza, ma area di pertinenza in comproprietà indivisa.

L'immobile oggetto dell'esecuzione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al **foglio n. 5, p.lla n. 1013 - sub 2, categoria C/3, classe 2, consistenza 118 mq. Rendita € 578,95.**

NOTA ESPLICATIVA CTU SU IRREGOLARITÀ/ABUSI EDILIZI

In seguito alle verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, il nominato CTU con la propria nota integrativa concludeva:

“Alla luce delle succitate considerazioni/valutazioni e a conclusione del presente quesito si può affermare che il cespite staggito è interessato da opere e lavori abusivi che risultano suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo

pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85), con la precisazione che la regolarizzazione del ripristino del piano seminterrato del fabbricato deve essere effettuata per il tramite della richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria che preveda tutti i lavori necessari a riportare lo stato dei luoghi a quello originariamente approvato con i Permessi di Costruire n° 51 del 28 febbraio 2008 e n° 148 bis dell'11 settembre 2007, nonché l'obbligo da parte del richiedente di produrre atti di asservimento o cessioni di cubatura di altri terreni ubicati nell'agro del comune di Peschici, a complemento di quella derivabile dal suolo edificato oggetto di vendita, per una cubatura aggiuntiva da asservire di circa 697,25 mc. E' d'uopo precisare che trattasi di una pratica di sanatoria molto complessa e articolata il cui buon esito, nei termini e modalità suesposte, è fortemente condizionata dalla effettiva volontà e determinazione della direzione dell'ufficio tecnico del comune di Peschici di far valere responsabilità, autorità e facoltà garantitegli per legem, nonché di adottare e applicare nel caso di specie le interpretazioni tecnico-amministrative che sono state esposte allo scrivente in forma verbale il 14 novembre, e qui utilizzate come ipotesi di base per la risoluzione delle criticità in esame, come ad esempio l'estensione alla futura pratica dei nulla osta e dei consensi degli altri Enti pubblici relativi ai vincoli presenti nell'area. Sulla base di quanto fin qui esposto e al solo fine di definire una più equa e congrua alienazione dell'immobile con gli esperimenti di vendita che il Professionista Delegato dovrà esperire, questo l'Esperto ha provveduto a quantificare in via preliminare i costi che un eventuale aggiudicatario sarebbe tenuto a sostenere per regolarizzare i succitati abusi edilizi.

*Per quanto attiene alla quantificazione dei suddetti costi si fa presente che trattasi di una stima di massima poiché le relative lavorazioni e opere saranno dimensionabili con precisione solo dopo la redazione di un progetto esecutivo in sanatoria completo, inoltre anche i prezzi unitari dei suoli da acquisire per l'asservimento possono variare notevolmente con la zona, qualità, tipologia e presenza o meno di piantagioni. In via preliminare e sulla base delle ipotesi tecniche formulate si può assumere che il costo da sostenere per la regolarizzazione delle opere abusive ammonta a circa **66.800,00 €**, oltre IVA ove applicabile.”*

II PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA (secondo le determinazioni del G.E. rese all'udienza del 15/10/2024) viene così fissato:

in € **45.000,00** (euro quarantacinquemila/00) ed in € **33.750,00** (euro trentatremilasettecentocinquanta/00) l'**offerta minima di partecipazione** pari al 75% del prezzo base d'asta. Saranno ritenute inefficaci le offerte inferiori all'offerta minima.

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nelle relazioni di stima del C.T.U. pubblicata sul sito www.asteannunci.it e sul "Portale delle Vendite Pubbliche", e

come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti, 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; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o spese condominiali non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Sull'immobile posto in vendita non risultano esistenti formalità che resteranno a carico dell'acquirente così come da relazione del CTU incaricato pubblicata.

Si rinvia pertanto, a tutto quanto descritto nella Relazione dell'esperto d'ufficio depositata agli atti e pubblicata sui siti www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it nonché nella documentazione ipocatastale disponibile per ogni necessario chiarimento presso il Professionista delegato, nominato anche custode dell'immobile.

MODALITA' DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo. Ciascun concorrente **entro le ore 12.00 del giorno 30/01/2025**, dovrà depositare:

1. in modalità analogica

Chiunque, tranne i debitori, è interessato a partecipare all'acquisto - personalmente o a mezzo di procuratore legale - dovrà depositare, previo contatto telefonico, presso lo studio dell'avv. Massimiliano Scarano, sito in Lucera (FG) alla piazza san Giovanni n.6, offerta di acquisto in busta chiusa - con domanda in bollo da € 16,00 - contenente:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, pena l'inefficacia;
- d) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) l'indicazione del termine del versamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni) e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120;

- f) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Circondario del Tribunale di Foggia; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso lo studio del sottoscritto;
- g) la cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto dall'offerente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Foggia Proc. n. 80000138/2012 R.G.E.**”;
- h) la procura speciale notarile in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona.

In particolare all'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto del certificato di stato libero o, se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale dei beni;
- se società o persona giuridica, certificato delle imprese o certificato del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza di data non anteriore ai tre mesi, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto e dovrà essere sciolta entro tre giorni dalla vendita mediante deposito della procura speciale notarile.

Tale documentazione dovrà essere presentata in busta chiusa, su cui potrà essere apposto solo uno pseudonimo ai fini del suo riconoscimento al momento dell'apertura nonché la data della vendita, al Professionista Delegato presso il proprio Studio Legale in Lucera (FG) alla Piazza San Giovanni nr. nr. 6. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

2. in modalità telematica

Le offerte per la vendita telematica dovranno redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia prescritto dal D.M. 32/2015 estratto dal Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>). Si precisa che lo stesso dovrà essere integralmente compilato in tutte le sue parti - con l'indicazione di tutte le informazioni utili già indicate al punto 1. della modalità analogica - e, in particolare, riportare la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione per 1/10 del prezzo offerto, dando atto che il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile per consentire l'accredito sul conto entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte, utilizzando il seguente codice IBAN intestato alla procedura esecutiva presso Unicredit: **IT95G0200815713000102717190** intestato a **Tribunale di Foggia Proc. n. 80000138/2012 R.G.E.** ed indicando esclusivamente la seguente causale con la stessa modalità con cui è riportata di seguito: “**Posizione 201280013800001 debitore CAUZIONE**”.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma, c.p.c.. Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., le offerte, sia in modalità analogica sia in modalità telematica: 1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita; 2) con indicazione del prezzo di

acquisto inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita; 3) non accompagnate da cauzione presentata con le modalità e i termini previsti.

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

In caso di pluralità di offerte valide per il medesimo lotto, nella stessa udienza si procederà, secondo le modalità previste dall'art. 573 c.p.c. e dalla vendita sincrona mista, alla gara tra i proponenti presenti, con le modalità previste, sulla base dell'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di un minuto; tali rilanci non potranno essere inferiori ad 1/50 (un cinquantesimo) del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondati a discrezione del Professionista Delegato. Se all'esito della gara il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, l'immobile sarà senz'altro aggiudicato; se, invece, è inferiore l'immobile sarà aggiudicato a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Nel caso in cui – sempre in presenza di più offerte valide – la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, ai fini dell'individuazione della migliore offerta sarà applicato il seguente criterio:

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

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

MODALITA' COMUNI DELLA VENDITA

Resta ferma la previsione di cui all'art. 591 ter c.p.c. che consente al Professionista Delegato di provocare l'intervento del giudice ove si verificano difficoltà nel corso delle operazioni di vendita.

In particolare si sottolinea quanto segue:

- i lotti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta altresì dalla relazione dell'esperto di ufficio pubblicata sul portale internet, dai certificati catastali ed ipotecari, con la precisazione che restano a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri scaturenti dalla legge n. 47/85 e dal D.P.R. n.380/01;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario;
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali) e le spese per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito, delle volture catastali ed eventuali oneri ex L. 47/85 saranno a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà – entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione ovvero entro l'eventuale minor termine indicato nella propria offerta – depositare presso lo studio del Professionista Delegato, mediante assegni circolari non trasferibili come sopra intestati, ovvero a mezzo bonifico bancario come sopra indicato con causale “**Posizione 201280013800001 debitore SALDO PREZZO**”, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione: 1) il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al creditore fondiario, laddove esistente, come meglio specificato nell'ordinanza di vendita; 2) la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. L'aggiudicatario dovrà, altresì,

dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (ad es. prima casa) ed evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal Professionista Delegato, di integrazione della somma versata per spese. Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

Qualora all'esecuzione partecipi una banca o un Istituto titolare di Credito Fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tali soggetti la parte del prezzo corrispondente al loro complessivo credito nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art. 574, primo comma, c.p.c.; in alternativa l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (in caso di vendita per lotti distinti ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese). Tuttavia, il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del Professionista Delegato.

La custodia dei beni pignorati è stata affidata dal G.E. allo scrivente Professionista Delegato presso lo Studio Legale Scarano in Lucera (FG) alla Piazza San Giovanni nr. 6 (**cell. 338.1212444; tel/fax 0881.540182**). Ulteriori informazioni potranno essere fornite contattando il sottoscritto professionista delegato ovvero consultando i siti indicati.

Il Professionista Delegato
Avv. Massimiliano Scarano