

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 del 15/08/2024, comunicata il 16/08/2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. **403/2012 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 dell'immobile - **Lotto Unico** - stimato dal CTU in euro **180.000,00 (Centottantamila/00) ridotto ad euro 139.500,00 (centotrentanovemilacinquecento)**, a causa dell'interclusione, degli adeguamenti ed interventi da eseguirsi nonché per il coefficiente applicato per assenza di garanzia da vizi.

A V V I S A

che il giorno **30 Gennaio 2025 ore 16.30** 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** dell'immobile di seguito indicati

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE come da CTU

PIENA PROPRIETA' - APPARTAMENTO ABITAZIONE IN VILLINO -

L'appartamento destinato ad **abitazione in villino** è ubicato nella zona agricola del Comune di Foggia sulla Strada Statale 16 per Bari al Km.683,000 alla Località Conca d'Oro ed è distribuito tra piano terra e primo, oltre al sottotetto.

Per raggiungere l'immobile, partendo dalla Fiera di Foggia e dal Palazzo degli Ufficiali Giudiziari (U.N.E.P.) di Foggia, occorrerà procedere in direzione Corso del Mezzogiorno per poi percorrere la Strada Statale 16 per Bari per una distanza di circa Km.6,000. Percorsa detta distanza, all'interno della SS.16, si giunge ad un complesso immobiliare recintato nel quale è compreso anche il villino oggetto di vendita. Per accedere nel villino bisognerà superare un cancello e percorrere un vialetto, **di proprietà di terzi**, lungo circa 20 metri. Percorsi i 20 metri, la villetta, oggetto di vendita, è la secondo sulla destra.

L'immobile è recintato e distribuito su tre livelli fuori terra. Al piano terra è presente un giardino e terrazzino a livello, di proprietà esclusiva, che ha accesso mediante un cancelletto in ferro.

Superato il cancelletto in ferro, attraverso il giardino si giunge alla porta di tipo blindata che da accesso all'appartamento. Al piano terra si trova la rampa di scale che da accesso al piano primo, dove sono presenti le stanze dell'appartamento. All'interno di una delle stanze poste al piano primo è presente una scala che conduce al sottotetto, sottotetto avente utilità di locale "camera d'aria" nonché "vano tecnico" con altezze (alle estremità di mt.0,40 e mt. 1,74 per poi alzarsi al colmo a mt. 2,25 , quindi inferiori a mt.2,40) **che ne impediscono qualunque tipo abitabilità.**

L'intera palazzina ha la copertura a falde inclinate. L'appartamento di che trattasi affaccia mediante un terrazzo, sul vialetto di ingresso e sul giardino dell'appartamento sottostante di proprietà di terze

ditte. L'immobile è in parte circoscritto da uno steccato in legno con un cancello in ferro, tranne per una piccola porzione al di fuori dello steccato, che è adibita a posto auto sotto la quale risulta installato il serbatoio di gas GPL.

Descrizione dettagliata

Entrando nell'immobile oggetto di vendita, si incontra un giardino con superficie lorda di circa 308 mq e commerciale di mq. 30,80. Adiacente al giardino è presente una piccola terrazza con superficie lorda di circa 21,50 mq. e commerciale di mq. 5,40, alla quale si accede salendo pochi scalini e che dà accesso al vano scala principale dell'appartamento di cui trattasi. Superata la soglia d'ingresso, è presente la scala formata da due rampe rivestite in mattoni in cotto che conduce in un disimpegno dal quale è possibile accedere a tutti gli ambienti dell'immobile posti al piano. Ruotando in senso orario, l'appartamento è così dislocato:

-Piccola camera da letto, in cui è ubicata una scala a chiocciola che porta, tramite una botola di mt.1,20x1,20, al vano sottotetto adibito sin dalla nascita a locale "camera d'aria" nonché "vano tecnico". La camera prende luce naturale dalla finestra che affaccia direttamente sul giardino. È un ambiente piccolo e rettangolare e dipinto su tutte le pareti, dotato d'impianto elettrico e impianto tv.

-Camera da letto matrimoniale più grande. La camera, dotata d'impianto elettrico e tv, di forma quadrata, prende luce naturale dalla finestra-balcone.

-Bagno. Il bagno prende luce naturale dalla finestra che affaccia sul balcone/terrazzo, è rivestito in piastrelle di colore blu chiaro, sia sulle pareti (fino ad un'altezza di mt.2.60 circa) che sull'intero pavimento. **Si precisa che sul pavimento le piastrelle in parte risultano sostituite e pertanto non vi è uniformità.**

-Ambiente ad uso cucina/soggiorno. La cucina/soggiorno, che fa angolo sul lato Est del fabbricato con due accessi sul balcone-terrazzo e che a sua volta ha affaccio sul giardino di proprietà del confinante, costituisce l'ambiente più grande dell'appartamento ed è di forma rettangolare. La stanza, in condizioni discrete di manutenzione è dotata d'impianto elettrico, tv, di caloriferi in ghisa. Sul balcone/terrazzo è installata la caldaia con alimentazione a metano, con potenza di 24 KW, di cui non si garantisce il funzionamento. L'immobile è dotato d'impianto elettrico.

- Il locale sottotetto con funzione di "camera d'aria" o "vano tecnico": di forma rettangolare ha una superficie utile, per coprire parte dell'appartamento che comprende la camera da letto piccola e la camera da letto matrimoniale, oltre, l'intero bagno e il disimpegno. Si ha accesso tramite una scala a chiocciola avente una botola dell'ingombro di mt. 1,20x1,20 circa che lo collega alla camera da letto piccola. È un "vano tecnico" adibito a camera d'aria per attutire le variazioni climatiche fra l'ambiente esterno e il piano primo, per migliorare la prestazione energetica dell'immobile, regolare la temperatura interna contestualmente agli infissi esterni tutti in profilato metallico a taglio termico con vetro camera, il tutto per un miglior mantenimento del comfort termico interno. È rivestito in legno di abete su tutte le pareti, sul soffitto a falda con tre altezze diverse e sul pavimento; è dotato d'impianto elettrico e prende luce da un abbaino della dimensione di mt. 0,95x0,60 circa, che dà affaccio sulla copertura del vano cucina/soggiorno. Il sottotetto non risulta abitabile considerate anche le altezze.

Tutti i pavimenti posti al livello sono rivestiti di parquet di color scuro in discreto stato di conservazione, tranne il bagno rivestito in piastrelle color blue chiaro mentre il locale sottotetto è rivestito in legno di abete. Gli infissi esterni compresa la finestrella (abbaino), sono in profilato metallico a taglio termico con vetro camera.

L'immobile nel suo insieme è in discrete condizioni di abitabilità.

Le superfici misurate risultano le seguenti:

- Appartamento Sup. Lorda **140,19** Superficie commerciale **140,00** Condizioni **Buone**
- Terrazzo Sup. Lorda **36,00** Superficie commerciale **9,00** Condizioni **Sufficienti**
- Terrazzo a livello giardino - Sup. Lorda **21,50** Superficie commerciale **5,40** Condizioni **Sufficienti**
- Giardino - Sup. Lorda **308,00** Superficie commerciale **30,80** Condizioni **Sufficienti**

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **Foglio 173 Particella 842 Subalterno 1**, Categoria A/7, Classe 2, vani 4.5, Rendita Catastale di € 464.81.

COERENZE

L'immobile confina a nord con fabbricato e corte identificato con Particella 842 subalterno 2 di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxx; a sud ed est con fabbricato e corte identificato con Particella 646 subalterno 2 (oggi sub.3) di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx; ad ovest con fabbricato e corte identificato con Particella 841 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx.

STATO DI OCCUPAZIONE.

L'immobile risulta libero da persone e cose.

CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.

In riferimento alla conformità edilizia urbanistica, il vano sottotetto denominato "vano tecnico" è presente negli elaborati grafici presentati presso l'Ufficio Tecnico comunale - in seguito ai quali sono stati rilasciati opportuni titoli abilitativi e non edilizi. Pertanto l'immobile può considerarsi **conforme** alla situazione edilizia ed urbanistica mentre non risulta la conformità catastale in quanto il grafico del piano contenente il "vano tecnico" o sottotetto o locale camera d'aria, non viene riportato nella planimetria catastale dell'immobile. Inoltre risultano demoliti due piccoli tramezzi nel vano cucina/soggiorno che compaiono ancora nella planimetria catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato risulta costruito in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n.133 del 30 Dicembre 1982 (pratica 373/E/1982) rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxxx, avente ad oggetto i lavori per la costruzione di un fabbricato rurale;
- Concessione edilizia n.100/1986 (pratica 373/E/1982) rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxxx, quale proroga della concessione edilizia n.133/1982;
- Concessione edilizia n.62 dello 06 Giugno 1990 (pratica 373/E/1982) rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxxx, quale proroga della concessione edilizia n.133/1982;
- Conformità/parere favorevole della Commissione Edilizia n.5 del 25 Novembre 1993 firmata il 10 Dicembre 1993 relativamente al progetto per la costruzione di case rurali con variante prospettica e divisionale interna in corso d'opera;
- Richiesta di voltura relativamente alla concessione edilizia n.62/90 (pratica 905 E 92) avente protocollo n.4502 del 22 Aprile 1996 e protocollo n.25080 dello 09 Aprile 1996, con la quale xxxxxxxxxxxxxxxxx comunicava il decesso del padre xxxxxxxxxxxxxxxxxe chiedeva il rilascio della concessione a suo nome;
- Concessione in sanatoria n.1475/1998 (pratica di sanatoria n.2672 S 95) per il cambio di destinazione d'uso parziale di un fabbricato, da deposito-magazzino ad abitazione, rilasciato a xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata Comune di Foggia - Ufficio Tecnico IV Ripartizione con il protocollo n.76737/98 del 25 Febbraio 1999;

-Permesso a costruire n.118 del 27 Aprile 2006 (pratica edilizia n. 77 E 2006) rilasciato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx avente ad oggetto il frazionamento di un'unità immobiliare ad uso abitazione (assentita da C.E. n.62/1990 e successiva concessione edilizia in sanatoria n.1475/1998 – pratica condono edilizio n.2672 S 95- per cambio di destinazione d'uso del piano rialzato da deposito ad abitazione, mentre il piano primo era già destinato ad abitazione) in due unità abitative

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto tra la pianta catastale e lo stato di fatto sono state riscontrate difformità.

Invero, il grafico del piano contenente il “vano tecnico” o sottotetto o locale camera d'aria, non viene riportato nella planimetria catastale dell'immobile. Inoltre risultano demoliti due piccoli tramezzi nel vano cucina/soggiorno che compaiono ancora nella planimetria catastale e che rappresentavano un piccolo ripostiglio.

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale quantificate dall'Esperto d'Ufficio ammontano ad euro 3.000,00 circa e rimarranno aa carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato di certificazione APE e pertanto l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

IN EVIDENZA

La procedura rende edotti i potenziali acquirenti, con esonero di qualsivoglia responsabilità, che:

- **L'immobile risulta intercluso a causa di una stradina (di proprietà di terzi) che dalla strada esterna conduce al cancello d'ingresso della villetta;**
- **la parte esterna della villa risulta deteriorata e richiede interventi di manutenzione;**
- **l'impianto elettrico va adeguato alla normativa vigente;**
- **il contatore dell'acqua (oggi gestito dall'Acquedotto Pugliese e non più dall'A.S.I.) è unico per due subalterni, di cui uno non pignorato, e pertanto sarebbe opportuno e consigliabile installare un nuovo contatore all'interno dell'appartamento pignoramento (subalterno 1) che comporta un costo di circa € 600,00+IVA= € 732,00;**
- **occorrerà sostituire la serratura della porta di ingresso, serratura molto particolare, tipo caveau, il cui importo ammonta a circa € 600,00+IVA= € 732,00;**
- **che la situazione reale dell'immobile non rispecchia quella catastale perché: a)il grafico del piano contenente il “vano tecnico” o sottotetto o locale camera d'aria, non viene riportato nella planimetria catastale dell'immobile ed al piano primo risultano demoliti due piccoli tramezzi nel vano cucina/soggiorno. Pertanto va aggiornata la planimetria catastale con costi per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale dell'appartamento per circa: € 3.000,00;**
- **l'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.**

Pertanto i potenziali aggiudicatari vengono resi edotti che l'immobile viene trasferito nello stato di fatto innanzi descritto.

- **Il delegato precisa che l'Esperto d'Ufficio, ha eseguito una riduzione dal prezzo di stima da euro 180.000,00 (Centottantamila/00) ad euro 139.500,00 (centotrentanovemilacinquecento), a causa dell'interclusione, degli adeguamenti ed interventi da eseguirsi nonché per il coefficiente applicato per assenza di garanzia da vizi.**

Pertanto i predetti oneri e i necessari costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE: € 139.500,00 (Centotrentanovemilacinquecento),

OFFERTA MINIMA= € 104.625,00 (Centoquattromilaseicentoventicinque/00)

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 dall'Esperto d'Ufficio Geom. Michele Valentino 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.falcoaste.it> entro le ore 12,00 del giorno 29 Gennaio 2025.

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 assolvimento del bollo di euro 16,00 e trasmissione entro le ore 12.00 del giorno 29 Gennaio 2025 (sabato e giorni festivi esclusi). L'offerta dovrà indicare:

a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, con allegazione dei documenti di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale. 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.

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. 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**

Il presentatore/offertante 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 esaminate dal delegato per la valutazione sull'ammissibilità. 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, Unicredit ;

Causale: POSIZIONE 201200040300001 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 i caratteri maiuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento potrebbe non andare a buon fine.

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.

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..

Ciascun concorrente, sino alla data del 29 Gennaio 2025 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, (c/o studio Lacerenza) offerta, in busta chiusa indicante la data della vendita e volendo 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.**

6) **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.**

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) Dichiarazione dello stato civile e del regime patrimoniale con certificato di stato libero ovvero, ove coniugato, estratto di matrimonio con indicazione del regime prescelto. Il predetto documento potrà essere consegnato anche all'atto del versamento del saldo prezzo.

C) Cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto a mezzo assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile **(i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo)** intestato a: **Tribunale Foggia Proc. n. 403/2012R.G.E.**

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

E) Fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica, certificato di vigenza e visura camerale di data non anteriore a tre mesi attestante i poteri di rappresentanza con documento di riconoscimento del legale rappresentante, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

F) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno, 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 con il sistema dei **rilanci minimi di un cinquantesimo del prezzo indicato nella migliore offerta, entro un minuto.**

In caso di pluralità di offerte, qualora 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. 403/2012 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 filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime spa Filiale di Foggia – Agenzia Centrale (tel. 0881/794250), e Filiale di San Severo (tel.0882/223422), Banca per la Casa sede in Milano (tel. 02/8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), Banca Carige filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca Carime spa Filiale di Foggia – Ag. 1 – Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena Spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) e Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), 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 a cura della procedura.

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

Foggia li 25/10/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Cristiano De Trino

