

**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 **Valentina Patti** con ordinanza del 9/03/2023, comunicata il 10/03/2023, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. **18/2021 R. G. Es.**,

- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- vista la completezza e la regolarità della documentazione in atti;
- vista l'autorizzazione alla vendita dei lotti 2 e 3 con provvedimento del 18/09/2024
- vista la determinazione del valore dell'immobile - **Lotto DUE** - stimato dal CTU in euro **75.520,00 (settantacinquemilacinquecentoventi/00)**, ridotto ad euro **70.500,00 (settantaduemila/00)**, per riduzione forfettaria circa del **5%**, applicata per assenza di garanzia da vizi nonché per le spese di regolarizzazione urbanistica/catastale
- vista la determinazione del valore dell'immobile - **Lotto TRE** - stimato dal CTU in euro **euro 80.500,00 (ottantamilacinquecento/00)**, ridotto ad euro **62.000,00 (sessantaduemila/00)**, per riduzione forfettaria del **10%**, applicata per assenza di garanzia da vizi nonché per le spese di regolarizzazione urbanistica/catastale, rimozione eternit e decurtazioni.

**A V V I S A**

che il giorno **4 Febbraio 2025 ore 16.30** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Cristiano De Trino, presso l'**Aula Aste Telematiche, in Lucera, (FG) alla Via Federico II n. 11, piano primo**, si terrà, con modalità **sincrona mista tramite la piattaforma [www.venditegiudiarieitalia.it](http://www.venditegiudiarieitalia.it)**, la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati:

**LOTTO DUE**

**DESCRIZIONE come da CTU**

**PIENA PROPRIETA'**

**Locale Uso Deposito** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Locale Uso deposito sito in San Severo (FG) alla via Magenta n.86 (catastalmente n.78) , costituito da un ampio vano al Piano Terra con altezza di mt. 4,35, categoria C/2, classe 3, mq. 75 con superficie: Totale di 117 m<sup>2</sup>, rendita di Euro 209,17.

L'immobile fa parte di un fabbricato che si eleva per due piani fuori terra che si affaccia sulla principale Via Magenta, dalla quale avviene l'accesso tramite un ampio portone provvisto di serranda metallica a scorrimento orizzontale.

Esso si compone di un unico ampio vano dove, entrando a destra, è stato ricavato in un ambiente sottoscala, un bagnetto provvisto di lavabo e water di colore bianco. La pavimentazione è in semplice "Battuto Di Cemento" ad uso commerciale, le pareti sono in tinta bianca. Il vano servizi, al quale si accede attraverso una porta a soffietto in plastica bianca, è, invece, pavimentato con ceramica delle dimensioni pari a circa cm.30,00 X cm.30,00, con le pareti rivestite in ceramica di colore chiaro, delle dimensioni pari a circa cm.20,00 X cm.20,00, fino ad una altezza di circa m.1,40. Tale vano è destinato a ripostiglio e a Bagnetto ed è ricavato al disotto **della scala che porta al piano superiore conferendo al bagnetto una altezza limitata e incostante che va da circa m.1,40 a circa m.2,30**. L'immobile è sprovvisto di riscaldamento ed a causa degli impianti elettrici ed idrici non funzionanti, non si è potuto verificare l'efficienza degli stessi né tantomeno quello dell'impianto fognario.

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi "Mediocre" atteso anche l'età del fabbricato le cui finiture non sembrano abbiano subito modifiche dall'epoca della costruzione, con attinenza anche agli impianti

LA TOTALE SUPERFICIE INTRNA NETTA E' DI MQ.106,00 LA COMMERCIALE E' DI MQ. 118, 000

#### **DATI CATASTALI**

Immobile al Piano Terra di Via Magenta n.86

-Riportato in Catasto al Foglio 31, Particella 11429, Sub.10, Via Magenta n.78, Piano T, Consistenza 75 m<sup>2</sup>, Categoria C/2, Classe 3; Zona Censuaria 1; Rendita Euro 209,17, Dati di Superficie: Totale: 117m<sup>2</sup>.

#### **COERENZE**

L'immobile confina con con la Via Magenta dalla quale si accede, a destra di chi guarda con il civico n.88, a sinistra con il Subalterno 4247

#### **STATO DI OCCUPAZIONE.**

L'immobile risulta libero.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato risulta realizzato alla fine degli anni sessanta con parere favorevole della Commissione Edilizia del 22 Febbraio 1968 e successiva variante dell'8/10/1968

Il progetto ed il relativo parere attengono all'intero fabbricato e cioè al Piano Terra ed al Primo Piano con i Vani Superiori (II° Piano) affacciatisi al terrazzo a livello;

Le opere in cemento armato, inerenti il suindicato edificio, sono state collaudate il 4 Marzo 1969;

Le opere sono state sancite con "Certificato di Ultimazione" rilasciato dal Sindaco del Comune di San Severo il 10/03/1969. Non risulta rinvenuto il certificato di agibilità.

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Lo stato dei luoghi è difforme dalla Planimetria Catastale

Invero, dal raffronto dello stato dei luoghi con lo stato di fatto, si evince che vi sono delle differenze inerenti la realizzazione del vano sottoscala destinato a ripostiglio ed al bagnetto, posto sulla destra rispetto all'entrata. Inoltre è stata variata la originaria previsione progettuale che vedeva come unica unità edilizia il piano terra con i piani superiori . Pertanto l'accesso alla scalinata per i piani superiori, precedentemente previsto, posta immediatamente a destra entrando, attraverso una porta in legno, oggi risulta chiusa da cartongesso nella parte posteriore: il tutto concretizzando una unità immobiliare distinta dal sovrastante appartamento. Inoltre risulta una discrepanza sulla altezza interna riportata nella planimetria catastale in m.4,00 risultante nella realtà di m.4,35.

Una ulteriore osservazione si evidenzia sullo "Indirizzo Civico" dell'immobile n. 86, che risulta non corrispondente, nella realtà, all'"Indirizzo Catastale". Difatti sui dati catastali viene riportato il Civico 78. Pertanto è necessario effettuare la "Variazione Toponomastica" con la presentazione della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate con un atto di aggiornamento predisposto da un Tecnico Abilitato.

Tali situazioni, attengono a difformità che possono essere sanate con l'espletamento di tutte le pratiche Tecnico-Amministrative comprendenti la richiesta di Sanatoria e l'Aggiornamento Catastale.

### **IN EVIDENZA**

#### **Spese a sostenersi che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:**

- L'immobile, nella attuale consistenza volumetrica/morfologica, sebbene presenti irregolarità, può essere sanato con la prodromica predisposizione e consegna di tutti gli elaborati indispensabili alla sua agibilità.

Occorrerà pertanto presentare, al Comune di San Severo, tutto quanto utile e necessario per l'ottenimento del titolo abilitativo, con predisposizione di idonea "Relazione Tecnica Illustrativa" completa di rilievo fotografico e grafici in opportuna scala - a firma di Tecnico Abilitato con costi stimati in euro 1.500,00 circa oltre ad euro 600,00 per la sanzione minima per la difformità riscontrata;

**Pertanto le predette spese, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, ammonteranno a circa € 2.100,00.**

**PREZZO BASE: € 70.500,00 (Settantamilacinquecento/00)**

**OFFERTA MINIMA=€ 52.875,00 (Cinquantaduemilaottocentosettantacinque/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.**

\*\*\*\*

\*\*\*\* \*\*\*\*

\*\*\*\*

### **LOTTO TRE**

**DESCRIZIONE come da CTU**

**PIENA PROPRIETA'**

**Appartamento** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Appartamento sito in San Severo (FG) al primo e secondo piano di via Magenta n.88 (catastalmente n.80) , piano 1 - 2, categoria a/3, classe 2, consistenza 6 vani. Dati di superficie: Totale: 156 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 511,29;

Al primo piano dell'appartamento si accede, attraverso un portoncino in legno che si apre su una scalinata rivestita in pietra di Apricena risvoltata anche sulle pareti fino ad una altezza di circa m.1,35. Al primo piano, l'ingresso è ulteriormente protetto da una porta a soffietto.

L'appartamento si compone di ingresso, corridoi, Bagno, tre camere da letto (di cui due concamerate), soggiorno-pranzo e cucina. Completa l'appartamento un patio, (provvisto di un ripostiglio diaframmato da serramenti in anticorrosal bianco) dal quale prendono aria e luce le camere ad esso prospicienti. E' altresì presente un balcone su Via Magenta al quale si accede dalla camera soggiorno-pranzo. Tutto l'appartamento è pavimentato con i cosiddetti "Marmettoni Fuori Vaglio" di vari colori, delle dimensioni pari a circa cm.40,00 X cm.40,00 tranne che per il bagno che ha il pavimento in ceramica composto da due profili diversi, uno di circa cm.20,00 X cm.25,00 di colore chiaro e l'altro, di circa cm.13,00 X cm.25,00, sempre in ceramica ma di colore Lilla. Le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica disegnate, delle dimensioni pari a circa cm.10,00 X cm.20,00, posate a tutta altezza; i sanitari, - lavabo, vaso, bidet e vasca, sono di colore "Champagne".

La cucina ha il rivestimento in ceramica disegnata delle dimensioni pari a circa cm.13,00 X cm.15,00 fino ad una altezza di circa m.1,50. Le pareti sono dipinte con pittura lavabile di colore chiaro. Le porte interne sono in legno invetriato; gli infissi esterni in Doulgass con monovetro. Il balcone, come il patio, è pavimentato in marmette di graniglia di colore chiaro, dalle dimensioni di circa cm.30,00 X cm.30,00.

L'immobile è provvisto di riscaldamento autonomo che durante i sopralluoghi è risultato non funzionante, con la caldaia in disuso. Esso è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario allacciati alla rete cittadina. L'altezza interna è di circa m.3,00.

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi "Scadente" atteso anche l'età del fabbricato le cui finiture non sembrano abbiano subito modifiche dall'epoca della costruzione con evidenza di obsolescenza con riferimento anche agli impianti. I soffitti in alcune zone presentano eccessiva sfogliatura delle pitture evidenziando delle infiltrazioni, probabilmente pregresse, provenienti dal soprastante terrazzo.

Percorrendo il corridoio, a sinistra della scalinata, di fianco la cucina vi è la scala, rivestita in pietra di Apricena, che conduce al piano superiore dove, attraversando un corridoio, si arriva ad una camera che al momento è adibita a "Locale di Sgombero". La pavimentazione è in marmette di graniglia color rosa con le pareti dipinte in bianco. Gli infissi sono in anticorodal di colore bianco.

Dalla suindicata camera si accede al terrazzo, copertura del piano sottostante, che si affaccia, immediatamente a destra di chi esce, sul cavedio e, nella parte opposta, sulla Via Magenta. Gli affacci sono protetti da ringhiere metalliche che allo stato risultano bisognevoli di radicale manutenzione. La pavimentazione è in marmette di graniglia da terrazzo.

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi "Scadente" atteso sia l'età del fabbricato le cui finiture, come sopra riportato, necessitano di manutenzione.

Per quanto attiene le parti esterne, con riferimento alla copertura dello stanzino realizzato nel patio ed alle canne fumarie visibili dal terrazzo, da indagini effettuate "De Visu", **appaiono in "Eternit"** e, quindi, non presentandosi friabili e/o danneggiati, si ritiene, a parere dell'Esperto d'Ufficio una bonifica che possa concretizzarsi nella rimozione, incapsulamento e/o confinamento.

Per quanto attiene lo stato dei luoghi, l'immobile, si presenta in uno stato di estremo degrado, con riferimento agli impianti ed alle finiture.

LA TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE è di mq. 182,50

### **DATI CATASTALI**

Immobile al Piano Primo e Secondo di Via Magenta n.88 - Riportato in Catasto Foglio 31, Particella 11429, Sub.11, Via Magenta n.80, Piano 1-2, Consistenza 6 Vani, Categoria A/3, Classe 2; Zona Censuaria 1; Dati di Superficie: Totale 156 m<sup>2</sup>, Totale Escluse Aree Scoperte 143 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 511,29, Dati di Superficie: Totale: 156 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>.

### **COERENZE**

L'immobile confina con la Via Magenta dalla quale si accede, a destra di chi guarda con il civico n.90, a sinistra con il Subalterno 4247

### **STATO DI OCCUPAZIONE.**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto non opponibile alla procedura e pertanto verrà consegnato vuoto da persone e cose. Allo stato il canone di occupazione ammonta ad euro 345,00 mensili.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato risulta realizzato alla fine degli anni sessanta con parere favorevole della Commissione Edilizia del 22 Febbraio 1968 e successiva variante dell'8/10/1968

Il progetto ed il relativo parere attengono all'intero fabbricato e cioè al Piano Terra ed al Primo Piano con i Vani Superiori (II° Piano) affacciatisi al terrazzo a livello;

Le opere in cemento armato, inerenti il suindicato edificio, sono state collaudate il 4 Marzo 1969;

Le opere sono state sancite con "Certificato di Ultimazione" rilasciato dal Sindaco del Comune di San Severo il 10/03/1969. Non risulta rinvenuto il certificato di agibilità.

### **SITUAZIONE CATASTALE**

Lo stato dei luoghi è difforme dalla Planimetria Catastale.

Invero, al piano primo, risulta modificata la distribuzione interna di una stanza, che catastalmente è unico ambiente mentre di fatto risulta divisa in due ambienti, di cui uno sprovvisto di luce e aria naturale. Inoltre a monte della scala che conduce dal piano terra al piano primo, l'ingresso è compartimentato e provvisto di divisorio con porta a soffietto. Infine sul terrazzo al piano secondo vi è un ripostiglio diaframmato da serramenti in anticorodal bianco, che non risulta riportato sulle planimetrie catastali.

Una ulteriore osservazione si evidenzia sugli "Indirizzi Civici" degli immobili, sia del "Primo e Secondo Piano" che risultano non corrispondenti, nella realtà, all'"Indirizzo Catastale". Difatti sui dati catastali viene riportato il Civico n.80 per il portoncino che conduce ai piani superiori. Pertanto è necessario effettuare la "Variazione Toponomastica" con la presentazione della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate con un atto di aggiornamento predisposto da un Tecnico Abilitato.

Tali difformità possono essere sanate con l'espletamento di tutte le pratiche Tecnico-Amministrative comprendenti la richiesta di Sanatoria e l'Aggiornamento Catastale.

### **IN EVIDENZA**

#### **Spese a sostenersi che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:**

- L'immobile, nella attuale consistenza volumetrica/morfologica, sebbene presenti irregolarità, può essere sanato con la prodromica predisposizione e consegna di tutti gli elaborati indispensabili alla sua agibilità.  
Occorrerà pertanto presentare, al Comune di San Severo, tutto quanto utile e necessario per l'ottenimento del titolo abilitativo, con predisposizione di idonea "Relazione Tecnica Illustrativa" completa di rilievo fotografico e grafici in opportuna scala - a firma di Tecnico Abilitato con costi stimati in euro 1.500,00 circa oltre ad euro 600,00 per la sanzione minima per la difformità riscontrata;
- con riferimento alla copertura dello stanzino posto al piano secondo realizzato nel patio ed alle canne fumarie visibili dal terrazzo, da indagini effettuate visivamente dall'Esperto d'Ufficio, esse **appaiono in "Eternit"**. Le spese per la bonifica da amianto è stata stimata, dall'Esperto d'Ufficio, in circa euro €.1.500,00.

Pertanto le predette spese, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, ammonteranno a circa €3.600,00.

Inoltre si precisa:

- che a seguito di sopralluogo si è rilevato che il contatore dell'acqua è allocato in altra unità immobiliare anch'essa pignorata (lotto 2). Pertanto l'aggiudicatario dovrà farsi carico delle spese per rendere autonomo l'impianto;
- che l'immobile presenta un sistema di riscaldamento a gasolio di cui non si garantisce il funzionamento e per l'acqua calda viene utilizzato un boiler mentre per il gas viene utilizzato il sistema delle bombole a GPL.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile risulta dotato di certificazione APE con classe energetica "G".

### **IN EVIDENZA**

**PREZZO BASE: € 62.000,00 (Sessantaduemila/00)**

**OFFERTA MINIMA= € 46.500,00 (Quarantaseimilacinquecento/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 Arch. Giovanni Tricarico pubblicata sul sito [www.asteannunci.it](http://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.venditegiudiziarieitalia.it> **entro le ore 12,00 del giorno 3 Febbraio 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 trasmissione **entro le ore 12,00 del giorno 3 Febbraio 2025** (sabato e giorni festivi esclusi).

Le offerte dovranno contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, il professionista delegato avv. Cristiano De Trino;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. **Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare;**
- i) il termine per il relativo pagamento, del prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale *ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742*). Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale **è stata addebitata** la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;
- q) 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;

r) ulteriore file con certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno, se a partecipare sarà un cittadino non facente parte della Comunità Europea.

**Con ulteriore file da allegare alla domanda, dovrà risultare l'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/offrente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

**La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.**

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

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

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

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

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

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

giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**La cauzione, per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base),** dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato a **“Tribunale di Foggia”** da eseguirsi sulle seguenti coordinate IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit ;**

**Causale: POSIZIONE 202100001800001 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 3 Febbraio 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 non trasferibile intestato a: **Tribunale Foggia Proc. n. 18/2021 R.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. 18/2021 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 degli Istituti di seguito riportati. **Si precisa che gli Istituti bancari, sebbene abbiano aderito all'iniziativa A.B.I., non sono obbligate all'erogazione del mutuo in favore dell'aggiudicatario.** 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 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),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 del bene in vendita, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è l'avv. Cristiano De Trino (c/o Studio Lacerenza) - con ufficio in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia 58/D – tel. 0881 580457.**

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, Il piano, tel. 0881/580457 – cell.3492319235 o alla Edicom Finance S.r.l. n. verde 800630663 o consultare il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) <https://pvp.giustizia.it/pvp/> -- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

**Eventuali richieste di visita potranno essere prenotate solo 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. Per ciascun visitatore sarà necessaria una prenotazione.**

Foggia li 4 Novembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Cristiano De Trino

