

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Sarah Liguori, delegata dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia, con ordinanza del 13.10.2021 (e successivo provvedimento del 1°.10.2024) nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n.100 anno 2019 R. G. Es. Tribunale di Foggia, con la quale il G.E. ha disposto di procedersi alla vendita degli immobili staggiti

AVVISA

Che **il giorno 21 (VENTUNO) FEBBRAIO 2025, alle ore 10.00**, davanti a sé presso lo studio del professionista delegato Avv. Sarah Liguori, sito in Foggia alla Via L. Cariglia n.58 scala D, 2° piano, si terrà la **PRIMA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA** dei seguenti beni immobili, così come dettagliatamente individuati e descritti nella ctu a firma del Dott. Agr. Forte Valente, agli atti della procedura, costituenti:

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da un appartamento mansardato ubicato al piano secondo di una palazzina storica recentemente restaurata e, precisamente, come riportato in ctu, **appartamento mansardato ubicato al piano 2° di Via Arco n. 6 in San Severo (Fg), posto in una palazzina storica sita nella porzione ovest del centro storico di San Severo.**

L'appartamento, in buono stato di conservazione, è composto da una zona giorno, due camere da letto, un bagno e un terrazzo. Al vano scale si accede da Via Arco n. 6. L'immobile ha la seguente identificazione catastale:

- fabbricato censito nel NCEU del Comune di San Severo (FG) al f.lo 31 p.la 729 sub 5 (ex f.lo 31 p.la 1160 sub 5), zona censuaria 1, cat. A/3, Classe 2, consistenza vani 3, superficie totale mq.81, superficie totale escluse aree scoperte mq.77, rendita Euro 255,65, Via Arco n.6, piano 2°.

VARIAZIONI CATASTALI nel NCEU del Comune di San Severo:

Il ctu, Dott. Agr. Forte Valente, nella perizia a sua firma - agli atti della procedura - evidenzia che:

- Il sub 5 map 729 fg 31 di 3 vani deriva dal sub 5 map 1160 fg 31 di 3 vani per variazione del 06.09.2006 prot. n. FG0175316 per modifica identificativo e allineamento mappe n.38954.2/2006.
- Il sub 5 map 1160 fg 31 di 3 vani deriva dal sub 5 map 1160 fg 31 di 64 mq per variazione del 20.12.2002 prot. n. 32348 per rettifica del classamento proposto n. 67821.1/2002.
- Il sub 5 map 1160 fg 31 di 64 mq deriva dal sub 1 e 2 map 1160 fg 31 per variazione del 06.06.2002 prot. n.134123 per modifica divisione-fusione-ristrutturazione n. 8143.1/2002.***

***All'uopo, occorre precisare ed evidenziare che il bene oggetto di pignoramento risulta regolarmente realizzato in conformità alle prescrizioni della concessione edilizia del CE n 96 del 05.06.2000 rilasciata per la ristrutturazione e adeguamento sismico di un fabbricato in Via Arco n. 6. Come specificato nella documentazione allegata alla CTU il restauro è consistito nella "sostituzione del solaio di copertura del primo piano e conseguente riposizionamento di nuovo solaio a quota inferiore (ad h 2,7 m) con ricavo di sottotetto da destinare a pertinenza dell'unità abitativa del primo piano. Il tutto è realizzato nell'ambito della sagoma e del volume preesistente."

La planimetria più recente agli atti risulta congruente con quanto rilevato in sede di sopralluogo e con la planimetria catastale depositata.

Come evidenziato il locale "sottotetto", corrispondente al piano secondo, avrebbe dovuto essere destinato a pertinenza (sgombero) dell'unità abitativa la piano primo.

Detto locale risulta ad oggi accatastato come di seguito:

Nel NCEU del Comune di San Severo (Fg) al Foglio 31 p.la 729 sub 5 (ex f.lo 31 p.la 1160 sub 5), zona censuaria 1, cat. A/3, Classe 2, consistenza vani 3, superficie totale mq.81, superficie totale escluse aree scoperte mq.77, rendita Euro 255,65, Via Arco n.6, piano 2°.

Occorre precisare ed evidenziare, altresì, che tale categoria catastale è stata attribuita a seguito di variazione del 06.09.2006 prot. n. FG0175316 per modifica identificativo e allineamento mappe n. 38954.2/2006 e variazione del 20.12.2002 prot. n. 32348 per rettifica del classamento proposto n. 67821.1/2002.

Si è passati pertanto dalla categoria C/2 (deposito-sgombero) alla categoria A/3 (abitazione) per rettifica di classamento da parte dell'Agenzia del Territorio (V. allegata visura storica)

Come tale (immobile della categoria A/3) è stato oggetto di trasferimento con atto di compravendita del Notaio Cassano Lorenzo del 16.03.2018 rep 172338/55029 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia ai NN 8153/6183 il 12.04.2018.

In tale atto si descrive il bene come di seguito: appartamento ad uso di civile abitazione posta in secondo piano, composta da due vani ed accessori e chiostrina a livello, confinante con vano scala, affaccio su Via Arco, e proprietà La Marca e pozzo luce su cui si apre con una finestra, salvo altri e migliori confini.

* censito in catasto al foglio 31 particella 729 subalterno 5 Via Arco n.6 piano 2 - ZC.1 Categoria A/3 Casse 2. Vani 3 R.C. Euro 255,65.

Dalle ulteriori indagini effettuate presso i competenti uffici, il ctu ha constatato che risulta pertanto una difformità tra la destinazione d'uso concessa con CE n.96 del 05.06.2000 (C2) e le risultanze catastali (A3), nonché con la descrizione fattane in sede di trasferimento con atto notarile redatto dal Notaio Cassano (A3).

Inoltre, si evidenzia che il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 13.06.2022, ha stabilito "la necessità, per l'aggiudicatario, di procedere a un diverso accatastamento dell'immobile (da attuale A/3 a C/2), non avendo (l'immobile stagito) i requisiti minimi imposti dalla legge per l'abitabilità".

I relativi costi di accatastamento resteranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario, come di seguito meglio precisato ai punti dai 1 a 4:

- 1) Non risultano presentate richieste di certificazione di agibilità/abitabilità al termine dei lavori né tantomeno in epoche successive.
- 2) Tale certificazione, afferma il ctu, dovrà essere richiesta dall'aggiudicatario presentando presso l'ufficio preposto una SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità - a firma di un tecnico abilitato, e l'ufficio la rilascerà in conformità alla CE n 96 del 05.06.2000 (C2) e non in conformità alle attuali risultanze catastali (A/3).
- 3) Per tale adempimento il ctu, nella integrazione a sua firma, agli atti della procedura, ha stimato un costo di circa €1.500,00 oltre iva. Tale costo resterà esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Per la pratica di regolarizzazione catastale (dall'attuale A/3 al C/2) il ctu ha stimato una spesa di ulteriori €800 oltre iva, a totale carico dell'aggiudicatario.

CONFINI

Il mappale 403 fg 23 sub 10 confina, partendo da nord e in senso orario, rispettivamente con Il Vico dei Templari, Via di Templari, I Vico dei Templari e Via Monte Stilo.

Il mappale 403 fg 23 sub 9 confina, partendo da nord e in senso orario, rispettivamente con mappale 403 fg 23 sub 6, mappale 403 fg 23 sub 8 e Via Monte Stilo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è attualmente abitato dagli esecutati che risultano ivi residenti.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto, come descritto dal ctu, nella perizia a sua firma agli atti della procedura, è costituito da un appartamento mansardato di circa 80 mq posto al secondo piano di un fabbricato recentemente restaurato ed è inserito in un vicolo ad ovest del centro storico di San Severo. L'appartamento mansardato, in buono stato di conservazione, è caratterizzato da soffitto con falde spioventi. L'altezza utile va da un massimo di 2,5 m a 1,5 m il che penalizza l'abitabilità delle stanze lungo il perimetro esterno. L'immobile è composto da una zona giorno di 29 mq in cui trova spazio la cucina e un disbrigo, una camera da letto matrimoniale di 16 mq, una camera singola di 11 mq e una sala da bagno di 5 mq. L'appartamento è munito di un piccolo terrazzo di 9 mq. L'esterno del fabbricato è in buono stato di manutenzione dal momento che l'intonaco è stato rifatto in occasione degli interventi di restauro del 2000. Per la dipintura delle pareti esterne è stato scelto il colore giallo ocre. Il vano scale, che porta all'appartamento del secondo piano, è luminoso. Pedate e alzate della scala sono lastricate in marmo screziato sulle tinte del bianco-beige. Il corrimano è in ferro verniciato di bianco. Le pareti del vano scale sono state dipinte in colore rosa chiaro-scuro e i soffitti in colore bianco. Il portoncino di ingresso su via Arpi è in metallo verniciato di bianco. La copertura del fabbricato a doppia falda è realizzata in latero-cemento con soprastante manto in coppi.

L'appartamento si trova al secondo piano. Il portoncino di ingresso, in legno verniciato di bianco, dà accesso alla zona giorno che è composta da un piccolo disimpegno e da una cucina abitabile. Dalla cucina si accede, per mezzo di una porta, alla zona notte composta da due camere da letto e un servizio igienico centrale. La camera da letto matrimoniale affaccia su una zona scoperta del piano terra. La zona giorno e la camera matrimoniale sono dotate di finestra o porta finestra e quindi la quantità di luce naturale e la possibilità di arieggiamento è buona. Nella parte superiore delle pareti del bagno sono stati create due aperture vetrate che confinano con le due camere da letto. Questo per garantire un'illuminazione naturale sia del servizio igienico che della camera singola che, altrimenti, risulterebbero ciechi. Tuttavia sia il bagno che la stanza adibita a camera singola non sono dotate di aperture che garantiscano un arieggiamento naturale. Nella stanza adibita a camera singola si osservano dei ristagni di condensa in alcuni angoli del soffitto. Al terrazzo (chiostroina) si accede dalla zona giorno per mezzo di una porta finestra. Esso è munito di un piccolo vano in cui è stata posizionata una cisterna di accumulo dell'acqua potabile. Trovano posto inoltre la caldaia a gas e l'unità esterna del condizionatore.

Scelta dei materiali e impianti

Il ctu, nell'elaborato a sua firma, afferma che l'appartamento, che è stato recentemente restaurato, non presenta finiture di pregio. Le pareti interne dell'abitazione sono state dipinte con la tecnica dello spatolato in tinta grigio iridescente. La camera da letto singola ha invece le pareti dipinte di rosa acceso. Ai pavimenti sono posate piastrelle quadrate in gres color bianco finto marmo con posa in diagonale. Per le sala da bagno sono state invece utilizzate piastrelle quadrate in materiale ceramico color azzurro e bianco posate a scacchiera e le pareti sono state rivestite fino a 1,5 m con piastrelle in gres chiaro rettangolari. Nella sala da bagno sono stati installati una vasca da bagno, un lavabo, un wc e un bidet. I sanitari usati sono di fattura classica, in ceramica bianca. La pavimentazione del terrazzo è stata realizzata con piastrelle in gres rettangolari, finto cotto, e le pareti sono state decorate con mattoncini a vista fino all'altezza di 1 m circa e a contorno delle aperture che affacciano su di esso. Le porte interne dell'appartamento sono in legno di gusto classico laccate di bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato color bianco con vetrocamera dotati di zanzariera e pannello oscurante che si apre verso l'interno.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Il ctu, Dott. Agr. Forte Valente, nella perizia a sua firma agli atti della procedura, evidenzia che, durante il sopralluogo è stata accertata la presenza di una caldaia a pellet in funzione, marca Kalor, utilizzata per il riscaldamento dell'abitazione e di una caldaia a metano per la fornitura di acqua calda sanitaria e riscaldamento con termosifoni ed un condizionatore per il raffrescamento estivo. Tuttavia, gli occupanti non sono stati in grado di fornire il libretto di impianto e le schede di manutenzione degli impianti utilizzati necessari alla redazione dell'A.P.E. **Inoltre si è appreso che non sono stati effettuati i controlli di manutenzione periodici di legge. Pertanto non si è potuto procedere alla redazione dell'APE: è necessario incaricare un tecnico manutentore che esegua il controllo degli impianti utilizzati e provveda a redigere un nuovo libretto. Il certificato APE, in base al D.P.R. 74/2013, non può essere emesso in assenza di libretto e di rapporti di efficienza energetica degli impianti.**

VINCOLI, ONERI GIURIDICI, DIFFORMITA' E CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE.

Il ctu, Dott. Agr. Forte Valente, nella perizia a sua firma agli atti della procedura, evidenzia altresì che: l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie nel corso degli anni (come emerge dagli allegati alla ctu):

- CE n 96 del 05.06.2000 rilasciata per la ristrutturazione e adeguamento sismico di un fabbricato in Via Arco n. 6;
- Attestato di avvenuto deposito della documentazione al Genio Civile di Foggia del 04.07.2000 prot. n. 13583;
- Comunicazione di inizio lavori del 10.07.2000;
- Dichiarazione di Ultimazioni Lavori del 13.06.2002.

Non è stata aperta inoltre alcuna pratica successiva a nome dei proprietari.

Come specificato nella documentazione allegata il restauro è consistito nella "sostituzione del solaio di copertura del primo piano e conseguente riposizionamento di nuovo solaio a quota inferiore (ad h 2,7 m) con ricavo di sottotetto da destinare a pertinenza dell'unità abitativa del primo piano. Il tutto è realizzato nell'ambito della sagoma e del volume preesistente." La planimetria più recente agli atti risulta congruente con quanto rilevato in sede di sopralluogo dal ctu e con la planimetria catastale depositata.

Nella integrazione alla ctu, depositata agli atti della procedura dal Dott. Agr. Valente Forte, il ctu ha evidenziato quanto segue.

Il bene oggetto di pignoramento risulta regolarmente realizzato in conformità alle prescrizioni della concessione edilizia del CE n 96 del 05.06.2000 rilasciata per la ristrutturazione e adeguamento sismico di un fabbricato in Via Arco n. 6. Come specificato nella documentazione allegata alla CTU il restauro è consistito nella "sostituzione del solaio di copertura del primo piano e conseguente riposizionamento di nuovo solaio a quota inferiore (ad h 2,7 m) con ricavo di sottotetto da destinare a pertinenza dell'unità abitativa del primo piano. Il tutto è realizzato nell'ambito della sagoma e del volume preesistente."

La planimetria più recente agli atti risulta congruente con quanto rilevato in sede di sopralluogo e con la planimetria catastale depositata.

Come evidenziato il locale "sottotetto", corrispondente al piano secondo, avrebbe dovuto essere destinato a pertinenza (sgombero) dell'unità abitativa la piano primo.

Detto locale risulta ad oggi accatastato come di seguito

Nel NCEU del Comune di San Severo (Fg) al Foglio 31 p.IIIa 729 sub 5 (ex f.Io 31 p.IIIa 1160 sub 5), zona censuaria 1, cat. A/3, Classe 2, consistenza vani 3, superficie totale mq.81, superficie totale escluse aree scoperte mq.77, rendita Euro 255,65, Via Arco n.6, piano 2°.

Tale categoria catastale è stata attribuita a seguito di variazione del 06.09.2006 prot. n. FG0175316 per modifica identificativo e allineamento mappe n. 38954.2/2006 e variazione del 20.12.2002 prot. n. 32348 per rettifica del classamento proposto n. 67821.1/2002.

Si è passati pertanto dalla categoria C/2 (deposito-sgombero) alla categoria A/3 (abitazione) per rettifica di classamento da parte dell'Agenzia del Territorio (V. allegata visura storica)

Come tale (immobile della categoria A/3) è stato oggetto di trasferimento con atto di compravendita del Notaio Cassano Lorenzo del 16.03.2018 rep 172338/55029 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia ai NN 8153/6183 il 12.04.2018.

In tale atto si descrive il bene come di seguito: appartamento ad uso di civile abitazione posta in secondo piano, composta da due vani ed accessori e chiostrina a livello, confinante con vano scala, affaccio su Via Arco, e proprietà La Marca e pozzo luce su cui si apre con una finestra, salvo altri e migliori confini.

* censito in catasto al foglio 31 particella 729 subalterno 5 Via Arco n.6 piano 2 - ZC.1 Categoria A/3 Casse 2. Vani 3 R.C. Euro 255,65.

Dalle ulteriori indagini effettuate presso i competenti uffici, il ctu ha constatato che risulta pertanto una difformità tra la destinazione d'uso concessa con CE (C2) e le risultanze catastali, nonché con la descrizione fattane in sede di trasferimento con atto notarile redatto dal Notaio Cassano (A3).

Non risultano presentate richieste di certificazione di agibilità/abitabilità al termine dei lavori né tantomeno in epoche successive.

Inoltre, si evidenzia che il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 13.06.2022, ha stabilito "la necessità, per l'aggiudicatario, di procedere a un diverso accatastamento dell'immobile (da attuale A/3 a C/2), non avendo (l'immobile staggito) i requisiti minimi imposti dalla legge per l'abitabilità".

I relativi costi di accatastamento resteranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario, come di seguito meglio precisato ai punti da 1 a 3:

- 1) Non risulta presentata richiesta di certificazione di agibilità/abitabilità al termine dei lavori né tantomeno in epoche successive. Tale certificazione, afferma il ctu, dovrà essere richiesta dall'aggiudicatario presentando presso l'ufficio preposto una SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità - a firma di un tecnico abilitato, e l'ufficio la rilascerà in conformità alla CE n 96 del 05.06.2000 (C2) e non in conformità alle attuali risultanze catastali (A/3).
- 2) Per tale adempimento il ctu, nella integrazione a sua firma, agli atti della procedura, ha stimato un costo di circa €1.500,00 oltre iva. Tale costo resterà esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.
- 3) Per la pratica di regolarizzazione catastale (dall'attuale A/3 al C/2) il ctu ha stimato una ulteriore spesa di €800 oltre iva, a totale carico dell'aggiudicatario.

SUI BENI IMMOBILI STAGGITI RISULTANO TRASCritte LE SEGUENTI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI COME RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA PRESENTE PROCEDURA:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, iscritta a Foggia il 17/09/2005 al Registro Particolare 3922 Registro Generale 20600, atto Not. Lorenzo Cassano con sede in San Severo (FG) del 14/09/2005, rep. n.130574 racc. n.30824;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta a Foggia il 28/05/2010 al Registro Particolare 1900 Registro Generale 11704, emesso dal GIUDICE DI PACE con sede in San Severo (FG), rep. n.21, in data 19/03/2010;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Foggia il 15/04/2019 al Registro Particolare 6256 Registro Generale 8260, emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA - UNEP, cron. n.964, notificato il 16/02/2019.

STIMA DEGLI IMMOBILI STAGGITI EFFETTUATA DAL CTU.

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata dal c.t.u., nella perizia a sua firma agli atti della procedura, considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e all'andamento attuale del mercato dei beni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e consultando l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornato.

L'abitazione è posizionata nel centro storico di San Severo. Il recente intervento di restauro e le buone condizioni rappresentano un punto di forza dell'immobile.

Il c.t.u. stabilito nella perizia a sua firma che il prezzo COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO E' DI €56.889,84.

PREZZO BASE PER IL LOTTO UNICO: € 56.889,84 (euro CINQUANTESEIMILAOTTOCENTOTTANTANOVE//84 oltre oneri fiscali come per legge.

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE PER IL LOTTO UNICO: € 42.667,38 (euro QUARANTADUEMILASEICENTOSESSANTASETTE//38), oltre oneri fiscali come per legge (pari al 75% del prezzo base d'asta del lotto unico innanzi indicato di € 56.889,84).

Si precisa che in caso di offerte inferiori al prezzo base d'asta, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare il bene. Il bene oggetto di pignoramento è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima a firma del geom. D'Elia, agli atti, e pubblicata sul sito www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> - <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti. La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del D.p.r. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avverrà con le seguenti modalità.

OFFERTA DI ACQUISTO

A) 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.astetelematiche.it> con trasmissione entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente). Ai sensi del DM 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.

L'offerta per la vendita telematica dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene,
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quella di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

L'offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. Si raccomanda di non aprire il file, contenente l'offerta e 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 rilasciata 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 dell'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del D.M. 32/2015.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente e, 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.

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 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 c.p.c.. 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 dell'art. 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.

B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA.

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa indicante solo la data della vendita, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del professionista delegato, Avv. Sarah Liguori, in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia 58/D, Il Piano.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di €16,00 e per la sua validità deve necessariamente contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile, in caso di aggiudicazione. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta di acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge.

Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

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) I dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta di acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto del valore di asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità.

c) Il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

d) **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie, in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.**

e) All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare n. 51/2018, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

f) L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente

Versamento della cauzione

La cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante:

- assegno circolare intestato alla procedura esecutiva per il caso di offerta analogica
- bonifico bancario, nel caso di offerta telematica, da eseguirsi sulle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva IT 95 G 02008 15713 000102717190 con causale "POSIZIONE 201900010000001 CAUZIONE", in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

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

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nei tre giorni lavorativi. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

Saranno dichiarate inammissibili:

- 1) le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni)
- 2) le offerte inferiori al valore dell'immobile così come determinato nell'avviso di vendita, salvo che si ritenga non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- 3) le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabile nel presente avviso di vendita e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali della vendita.

Partecipazione alla vendita.

Il giorno 21 (VENTUNO) FEBBRAIO 2025, alle ore 10:00, presso lo studio del p.d. AVV. SARAH LIGUORI, sito in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n.58 scala D, 2° piano, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b) 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 mediante gli schermi presenti in sala.

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

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta. Invece, in caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre, tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore delle vendite Telematica è la società ABILIO (già IT AUCTION) e la piattaforma telematica utilizzata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista è disponibile sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it

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

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente presso la sala aste al momento delle operazioni di vendita;

b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga, in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

Nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Con particolare riferimento alle modalità della gara, l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo minimo di un minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione **(il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò derogabile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale)**, consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n. 100/2019 R.G.E." ovvero tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva IT 95 G 02008 15713 000102717190 con causale "POSIZIONE 201900010000001 SALDO PREZZO".

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sulle suddette coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva o depositare presso lo studio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n. 100/2019 R.G.E." per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tale fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dal professionista delegato.

Istanza di assegnazione: si provvederà all'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni: a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80% mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nel termine fissato nel decreto emesso ex art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/1993) ed entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

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 purché 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..

Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine. **Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente potrebbe essere tenuto al pagamento della differenza.**

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 che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige filiale di Foggia (tel. 0881.568456), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.837111), Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0881.665475), Banca Popolare di Bari (tel. 0881.777895), Banca Popolare di Milano (tel. 0881.564111), Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881.782711), Banca Popolare Pugliese (tel. 0881.794111), BancApulia Spa filiale di Foggia (tel. 0881.722409), salvo altri.

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

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata ai sensi dell'art.560 cpc.

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 dinanzi al professionista delegato.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per visionare l'immobile, gli interessati dovranno obbligatoriamente fare richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione.

Per ogni informazione rivolgersi all'**Avv. Sarah Liguori con studio in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia 58/D**, tel. 0881/580.457 – cell.329.376.31.37, o consultare i siti internet www.asteannunci.it , www.tribunale.foggia.it, www.venditegiudiziarieitalia.it

Foggia, li 13 Novembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Sarah Liguori