

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA

Il Professionista **Avv. Marco CARMÌ**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 7/10/2020, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n 523 anno 2015 R.G.Es. del Tribunale di Foggia,

AVVISA

che il giorno **11 febbraio 2025, alle ore 16.30**, davanti a sé, presso il proprio studio professionale sito in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA** dei beni immobili in prosieguo descritti:

LOTTO UNO

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO sito nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) – contrada Piano – alla Via Francesco Paolo Fiorentino, piano terra, composto da: due camere da letto, due bagni, soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio per una superficie lorda di mq. 118; si compone inoltre, in comune con l'intera palazzina, di un'area esterna e, al piano interrato, di un garage avente una superficie di circa mq. 640 con accesso tramite rampa dalla Via Fiorentino (superficie reale coperta mq. 135, superficie reale area esterna mq. 541.46). **CLASSE ENERGETICA "C"**.

DATI CATASTALI:

L'appartamento è censito al Catasto del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) al foglio 58, particella 1859 (ex particella 1791), fabbricato non accatastato.

CONFINI:

L'appartamento fa parte di una palazzina che confina a nord con le particelle 3041 e 5638, a est con la particella 1860, a sud con la particella 3065 e a ovest con la particella 2875.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta il 30/10/2017 dall'Arch. Daniela Lovaglio: "Il compendio oggetto di stima consiste nella piena proprietà di una palazzina a tre piani oltre mansarda e piano interrato, destinata a civile abitazione; la palazzina, i cui lavori sono stati iniziati nel 1991, risulta in corso di ultimazione e non accatastata. L'edificio occupa una superficie di circa mq 133 e insiste su un terreno di superficie complessiva di are 06 ca 73 identificato in catasto terreni al foglio 58 p.lla 1859 in comune di San Giovanni Rotondo (FG), Contrada Piano. Il terreno su cui insiste il fabbricato presenta forma trapezoidale, con giacitura pianeggiante. Confina sui lati nord e ovest con altre proprietà, mentre a sud ed est è prospiciente la via Fiorentino. Il bene è sito in un quartiere residenziale caratterizzato da palazzine isolate di massimo tre piani; posto a 3 Km dal santuario di San Pio e a meno di 1 Km dal centro storico della città, e in direzione sud ad 1 Km dalla SP45bis, strada provinciale che collega S. Giovanni Rotondo alla principale viabilità garganica. La zona è classificata dal vigente PRG come "C1 Intensiva" (v. All F – cert. Urb. Allegato ad atto di provenienza). La palazzina isolata occupa dunque solo parzialmente il terreno, mentre il piano interrato ne occupa l'intera superficie. L'area esterna è completamente recintata, presenta una zona pavimentata con piastrelle che, ad oggi, viene utilizzata unicamente dall'appartamento al piano terra; una zona con pavimentazione in cemento su cui affiorano i pilastri del sottostante garage; e una rampa di accesso al piano interrato destinato a garage che occupa l'intera superficie della proprietà. Il fabbricato si compone di tre appartamenti ai piani terra, primo e secondo, di una mansarda (attualmente adibita ad abitazione) e un garage al piano interrato; prende accesso da un cancello posto sulla via F. P. Fiorentino da cui una scala a doppia rampa permette l'accesso ai vari piani; il piano terra presenta inoltre un ulteriore accesso indipendente sul lato est dalla stessa via. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate. Le facciate esterne sono caratterizzate da finitura ad intonaco e rivestimento in pietra in corrispondenza degli angoli, delle canne fumarie e della fascia alla base della palazzina; da lunghi balconi, con parapetto in cemento e ringhiera metallica, che girano lungo tre prospetti dell'edificio, mentre il quarto risulta completamente chiuso, ospitando esclusivamente il portoncino di accesso alla palazzina. Alla data del sopralluogo, la costruzione si presentava in un generale buono stato di manutenzione anche se incompleta delle finiture relative all'appartamento posto al piano secondo rimasto allo stato grezzo dei lavori (v. All. H – rilievo fotografico). Gli interni della palazzina presentano cura nei materiali e buono stato manutentivo. Le scale sono pavimentate in marmo, e le pareti piastrellate fino all'altezza di un metro e mezzo circa, corrimano metallico e porte blindate in legno all'ingresso degli appartamenti ad ogni piano, compresa la mansarda." ... "L'appartamento al piano terra si compone di ampia zona giorno con cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio. L'appartamento possiede due accessi: uno dal vano scala in comune della palazzina, l'altro da un cancello esterno prospiciente la via Fiorentino, che attraverso un'area esterna pavimentata, delimitata da cancelli e balaustra perimetrale, introduce all'abitazione in prossimità della zona cottura. L'appartamento si presenta in efficiente stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni con rivestimenti curati, infissi in anticorodal, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala, e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofonico e allaccio di fornitura idrica, elettrica e gas; è inoltre presente una stufa a pellet. L'altezza interna è di 2.75 m.. L'appartamento al piano primo si presenta incompleto, con i lavori fermi allo stato grezzo (mancano pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, porte interne...). Prende accesso dal vano scala e si compone di un ampio vano con predisposizione per la cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere e i due bagni con punti-attacco predisposti, ma privi di sanitari, e un vano ripostiglio. Sono presenti la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio alla fornitura idrica ed elettrica per la cucina è previsto l'utilizzo di una bombola di gas posta sul balcone; l'altezza interna è di 2.75 m. (v. All. H – rilievo fotografico). Per il completamento dei lavori si è stimata una spesa di 15.000 euro. L'appartamento al piano secondo prende accesso dal vano scala, si compone di ampia zona giorno con un divisorio in cui si aprono due arcate che divide la zona cucina/pranzo dal soggiorno; da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni con rivestimenti curati, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono però presenti tracce di umidità e condensa dovute probabilmente allo scarso arieggiamento degli ambienti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio di fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la bombola di gas posta sul balcone. L'altezza interna è di 2.75 m. La mansarda prende accesso dal vano scala, e presenta una divisione interna degli spazi che individua una zona giorno con cucina a vista, una camera da letto, un bagno e diversi vani ripostiglio ricavati nelle zone ad altezza

inferiore. Gli ambienti presentano altezza interna max di m 2.85 e altezza min di 2.00 m nella zona giorno e nella camera, mentre nei ripostigli scende a circa 0.30 m. Si presenta in buono stato manutentivo ma con finiture meno curate degli appartamenti ai piani inferiori: tinteggiature, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti tracce di umidità negli ambienti esposti a nord. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio di fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la bombola di gas posta sul balcone.” ... “**La palazzina è stata realizzata come “unità immobiliare unifamiliare sviluppantesi su più piani” (v. All. G – relazione integrativa), pertanto gli appartamenti ai vari piani presentano delle zone e dei contatori in comune. Si segnala infatti che all'esterno della proprietà è stata documentata la presenza di due contatori Enel (v. All. H). In nessun locale è presente impianto di climatizzazione. Per un'adeguata comprensione della distribuzione degli ambienti e dello stato dei luoghi descritti, si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici prodotti dal rilievo metrico effettuato sul posto (v. All. I) e del rilievo fotografico (v. All. H). Il piano interrato è occupato da un ampio garage di mq 551.55, comune alla palazzina che prende accesso dalla via Fiorentino tramite una rampa di mq 88.12. L'area esterna è comune all'intera palazzina anche se di fatto, alla data del sopralluogo, una porzione di area risulta recintata e usata esclusivamente dall'attuale occupante dell'abitazione al piano terra, e separata tramite recinzione dalla restante area esterna delimitata da recinzione con rete metallica.” ... “L'immobile ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale, nella Zona C1 – Intensiva. Dai rilievi effettuati, anche in base alla documentazione rilasciata dal comune di San Giovanni Rotondo relativa al progetto depositato e autorizzato, si deduce che nella sagoma esterna del fabbricato non sono presenti opere in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati (v. All. G, H, I). Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di San Giovanni Rotondo si è riscontrato, che il fabbricato è riconducibile alle seguenti autorizzazioni e pratiche edilizie (v. All. G): - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 del 1991 per costruzione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione; - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 125 del 1995 richiesta per completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 132 del 1991 (v. all. I). Per la verifica della coincidenza tra quanto realizzato e quanto assentito dal titolo abilitativo, dalla consultazione della documentazione depositata presso gli Uffici del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), si evincono alcune difformità che si elencano come segue: - Piano terra: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; in sostituzione della finestra prevista nella zona soggiorno/pranzo, viene realizzata una finestra e una porta utilizzata ad oggi come ingresso preferenziale all'appartamento. - Piani primo e secondo: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; viene realizzato un balcone continuo anche sul prospetto nord; - Mansarda: diverso uso e distribuzione interna. In particolare la mansarda autorizzata come vano unico adibito a stenditoio, è stata adibita ad uso abitativo ricavando una camera e un bagno e una zona giorno con cucina a vista. - Sistemazione area esterna: di tale area non vi è documentazione negli elaborati del progetto autorizzato, per cui non è possibile stabilire se vi siano difformità in merito. **Si evidenzia che i lavori relativi alle due concessioni sopra menzionate, ormai scadute, non sono mai stati portati a termine e non vi è mai stata una chiusura lavori; pertanto si può affermare che il fabbricato non ha mai concluso il suo iter amministrativo mancando la chiusura lavori, il collaudo, le certificazioni degli impianti, l'accatastamento e dunque quale conseguenza della mancanza di tali documenti non ha mai potuto ottenere l'agibilità, per la quale il comune comunicava che non è mai stata presentata alcuna domanda per il rilascio.** Per quanto riguarda le variazioni distributive intervenute in fase di realizzazione del fabbricato, si fa presente che le stesse possono essere regolarizzate previo incarico ad un tecnico che provveda a completare l'iter amministrativo con deposito di una s.c.i.a. in sanatoria per diversa distribuzione interna, chiusura dei lavori e redazione di tutti i certificati necessari per i quali si stima una spesa di € 5.000,00 (oltre iva ed oneri); Per quanto riguarda le difformità relative alla mansarda le stesse potrebbero essere sanate, presentando una domanda di conversione dei sottotetti in civili abitazione come previsto Legge Regionale n.33 del 15/11/2007 REGIONE PUGLIA, modificata ed integrata dalla Legge Regionale n.16 del 07/04/2014 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate)" dalla L.R. 33/2007, provvedendo al pagamento dei relativi costi e oneri di urbanizzazione di concerto con l'ufficio tecnico che in via preventiva si è stimato in € 10.000,00 ma per il quale si necessita una più approfondita verifica di concerto con l'uff. tecnico.” ... “Da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e dalle indagini condotte presso i competenti uffici, è emerso che il fabbricato non risulta agli atti del Catasto Fabbricati (v. All. G) pertanto non è possibile valutarne la conformità catastale. Per regolarizzare l'immobile occorre quindi procedere all'accatastamento dello stesso, operazione per la quale si stima una spesa di euro 1.000,00 per aggiornamento del mappale ed € 250,00 per ogni unità immobiliare (oltre iva e cassa). Il fabbricato è stato costruito successivamente al 01.09.1967, dal momento che l'atto di acquisto del solo terreno risale al 21.02.1991, mentre le concessioni edilizie rintracciate presso i registri del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) risultano essere la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 del 1991 per costruzione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione, e la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 125 del 1995 richiesta per completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 132 del 1991 (v. all. G).”.**

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore del complesso industriale, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 127.579,60.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 127.579,60**

L'offerta minima è di **Euro 95.684,70**

CUSTODIA:

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiodiagnosticararmi.it; Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarmi@pec.studiodiagnosticararmi.it.

LOTTO DUE

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO sito nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) – contrada Piano – alla Via Francesco Paolo Fiorentino, piano primo. L'appartamento si presenta allo stato grezzo dei lavori di costruzione; si compone di due camere, due bagni, zona giorno con predisposizione cucina, disimpegno, ripostiglio e balcone, per una superficie lorda di 118 mq e 54 di balcone; si compone inoltre, in comune con l'intera palazzina, di un'area esterna e, al piano interrato, di un garage avente una superficie di circa mq. 640 con accesso tramite rampa dalla Via Fiorentino (superficie reale coperta mq. 135, superficie reale area esterna mq. 541.46). **CLASSE ENERGETICA “D”.**

DATI CATASTALI:

L'appartamento è censito al Catasto del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) al foglio 58, particella 1859 (ex particella 1791), fabbricato non accatastato.

CONFINI:

L'appartamento fa parte di una palazzina che confina a nord con le particelle 3041 e 5638, a est con la particella 1860, a sud con la particella 3065 e a ovest con la particella 2875.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta il 30/10/2017 dall'Arch. Daniela Lovaglio: *"Il compendio oggetto di stima consiste nella piena proprietà di una palazzina a tre piani oltre mansarda e piano interrato, destinata a civile abitazione; la palazzina, i cui lavori sono stati iniziati nel 1991, risulta in corso di ultimazione e non accatastata. L'edificio occupa una superficie di circa mq 133 e insiste su un terreno di superficie complessiva di are 06 ca 73 identificato in catasto terreni al foglio 58 p.lla 1859 in comune di San Giovanni Rotondo (FG), Contrada Piano. Il terreno su cui insiste il fabbricato presenta forma trapezoidale, con giacitura pianeggiante. Confina sui lati nord e ovest con altre proprietà, mentre a sud ed est è prospiciente la via Fiorentino. Il bene è sito in un quartiere residenziale caratterizzato da palazzine isolate di massimo tre piani; posto a 3 Km dal santuario di San Pio e a meno di 1 Km dal centro storico della città, e in direzione sud ad 1 Km dalla SP45bis, strada provinciale che collega S. Giovanni Rotondo alla principale viabilità garganica. La zona è classificata dal vigente PRG come "C1 Intensiva" (v. All F – cert. Urb. Allegato ad atto di provenienza). La palazzina isolata occupa dunque solo parzialmente il terreno, mentre il piano interrato ne occupa l'intera superficie. L'area esterna è completamente recintata, presenta una zona pavimentata con piastrelle che, ad oggi, viene utilizzata unicamente dall'appartamento al piano terra; una zona con pavimentazione in cemento su cui affiorano i pilastri del sottostante garage; e una rampa di accesso al piano interrato destinato a garage che occupa l'intera superficie della proprietà. Il fabbricato si compone di tre appartamenti ai piani terra, primo e secondo, di una mansarda (attualmente adibita ad abitazione) e un garage al piano interrato; prende accesso da un cancello posto sulla via F. P. Fiorentino da cui una scala a doppia rampa permette l'accesso ai vari piani; il piano terra presenta inoltre un ulteriore accesso indipendente sul lato est dalla stessa via. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate. Le facciate esterne sono caratterizzate da finitura ad intonaco e rivestimento in pietra in corrispondenza degli angoli, delle canne fumarie e della fascia alla base della palazzina; da lunghi balconi, con parapetto in cemento e ringhiera metallica, che girano lungo tre prospetti dell'edificio, mentre il quarto risulta completamente chiuso, ospitando esclusivamente il portoncino di accesso alla palazzina. Alla data del sopralluogo, la costruzione si presentava in un generale buono stato di manutenzione anche se incompleta delle finiture relative all'appartamento posto al piano secondo rimasto allo stato grezzo dei lavori (v. All. H – rilievo fotografico). Gli interni della palazzina presentano cura nei materiali e buono stato manutentivo. Le scale sono pavimentate in marmo, e le pareti piastrellate fino all'altezza di un metro e mezzo circa, corrimano metallico e porte blindate in legno all'ingresso degli appartamenti ad ogni piano, compresa la mansarda." ... **"L'appartamento al piano terra** si compone di ampia zona giorno con cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio. L'appartamento possiede due accessi: uno dal vano scala in comune della palazzina, l'altro da un cancello esterno prospiciente la via Fiorentino, che attraverso un'area esterna pavimentata, delimitata da cancelli e balaustra perimetrale, introduce all'abitazione in prossimità della zona cottura. L'appartamento si presenta in efficiente stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni con rivestimenti curati, infissi in anticorodal, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala, e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofonico e allaccio di fornitura idrica, elettrica e gas; è inoltre presente una stufa a pellet. L'altezza interna è di 2.75 m.. **L'appartamento al piano primo** si presenta incompleto, con i lavori fermi allo stato grezzo (mancano pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, porte interne...). Prende accesso dal vano scala e si compone di un ampio vano con predisposizione per la cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere e i due bagni con punti-attacco predisposti, ma privi di sanitari, e un vano ripostiglio. Sono presenti la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio alla fornitura idrica ed elettrica per la cucina è previsto l'utilizzo di una bombola di gas posta sul balcone; l'altezza interna è di 2.75 m. (v. All. H – rilievo fotografico). Per il completamento dei lavori si è stimata una spesa di 15.000 euro. **L'appartamento al piano secondo** prende accesso dal vano scala, si compone di ampia zona giorno con un divisorio in cui si aprono due arcate che divide la zona cucina/pranzo dal soggiorno; da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni con rivestimenti curati, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono però presenti tracce di umidità e condensa probabilmente allo scarso arieggiamento degli ambienti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio di fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la bombola di gas posta sul balcone. L'altezza interna è di 2.75 m. **La mansarda** prende accesso dal vano scala, e presenta una divisione interna degli spazi che individua una zona giorno con cucina a vista, una camera da letto, un bagno e diversi vani ripostiglio ricavati nelle zone ad altezza inferiore. Gli ambienti presentano altezza interna max di m 2.85 e altezza min di 2.00 m nella zona giorno e nella camera, mentre nei ripostigli scende a circa 0.30 m. Si presenta in buono stato manutentivo ma con finiture meno curate degli appartamenti ai piani inferiori: tinteggiature, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti tracce di umidità negli ambienti esposti a nord. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio di fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la bombola di gas posta sul balcone." ... **"La palazzina è stata realizzata come "unità immobiliare unifamiliare sviluppatasi su più piani"** (v. All. G – relazione integrativa), pertanto gli appartamenti ai vari piani presentano delle zone e dei contatori in comune. Si segnala infatti che all'esterno della proprietà è stata documentata la presenza di due contatori Enel (v. All. H). In nessun locale è presente impianto di climatizzazione. Per un'adeguata comprensione della distribuzione degli ambienti e dello stato dei luoghi descritti, si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici prodotti dal rilievo metrico effettuato sul posto (v. All. I) e del rilievo fotografico (v. All. H). Il piano interrato è occupato da un ampio garage di mq 551.55, comune alla palazzina che prende accesso dalla via Fiorentino tramite una rampa di mq 88.12. L'area esterna è comune all'intera palazzina anche se di fatto, alla data del sopralluogo, una porzione di area risulta recintata e usata esclusivamente dall'attuale occupante dell'abitazione al piano terra, e separata tramite recinzione dalla restante area esterna delimitata da recinzione con rete metallica." ... "L'immobile ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale, nella Zona C1 – Intensiva. Dai rilievi effettuati, anche in base alla documentazione rilasciata dal comune di San Giovanni Rotondo relativa al progetto depositato e autorizzato, si deduce che nella sagoma esterna del fabbricato non sono presenti opere in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati (v. All. G, H, I). Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di San Giovanni Rotondo si è riscontrato, che il fabbricato è riconducibile alle seguenti autorizzazioni e pratiche edilizie (v. All. G): - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 del 1991 per costruzione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione; - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 125 del 1995 richiesta per completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 132 del 1991 (v. all. I). Per la verifica della coincidenza tra quanto realizzato e quanto assentito dal titolo abilitativo, dalla consultazione della documentazione depositata presso gli Uffici del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), si evincono alcune difformità che si elencano come segue: - Piano terra: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; in sostituzione della finestra prevista nella zona*

soggiorno/pranzo, viene realizzata una finestra e una porta utilizzata ad oggi come ingresso preferenziale all'appartamento. - Piani primo e secondo: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; viene realizzato un balcone continuo anche sul prospetto nord; - Mansarda: diverso uso e distribuzione interna. In particolare, la mansarda autorizzata come vano unico adibito a stenditoio, è stata adibita ad uso abitativo ricavando una camera e un bagno e una zona giorno con cucina a vista. - Sistemazione area esterna: di tale area non vi è documentazione negli elaborati del progetto autorizzato, per cui non è possibile stabilire se vi siano difformità in merito. **Si evidenzia che i lavori relativi alle due concessioni sopra menzionate, ormai scadute, non sono mai stati portati a termine e non vi è mai stata una chiusura lavori; pertanto si può affermare che il fabbricato non ha mai concluso il suo iter amministrativo mancando la chiusura lavori, il collaudo, le certificazioni degli impianti, l'accatastamento e dunque quale conseguenza della mancanza di tali documenti non ha mai potuto ottenere l'agibilità, per la quale il comune comunicava che non è mai stata presentata alcuna domanda per il rilascio.** Per quanto riguarda le variazioni distributive intervenute in fase di realizzazione del fabbricato, si fa presente che le stesse possono essere regolarizzate previo incarico ad un tecnico che provveda a completare l'iter amministrativo con deposito di una s.c.i.a. in sanatoria per diversa distribuzione interna, chiusura dei lavori e redazione di tutti i certificati necessari per i quali si stima una spesa di € 5.000,00 (oltre iva ed oneri); Per quanto riguarda le difformità relative alla mansarda le stesse potrebbero essere sanate, presentando una domanda di conversione dei sottotetti in civili abitazione come previsto Legge Regionale n.33 del 15/11/2007 REGIONE PUGLIA, modificata ed integrata dalla Legge Regionale n.16 del 07/04/2014 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate)" dalla L.R. 33/2007, provvedendo al pagamento dei relativi costi e oneri di urbanizzazione di concerto con l'ufficio tecnico che in via preventiva si è stimato in € 10.000,00 ma per il quale si necessita una più approfondita verifica di concerto con l'uff. tecnico." ... "Da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e dalle indagini condotte presso i competenti uffici, è emerso che il fabbricato non risulta agli atti del Catasto Fabbricati (v. All. G) pertanto non è possibile valutarne la conformità catastale. Per regolarizzare l'immobile occorre quindi procedere all'accatastamento dello stesso, operazione per la quale si stima una spesa di euro 1.000,00 per aggiornamento del mappale ed € 250,00 per ogni unità immobiliare (oltre iva e cassa). Il fabbricato è stato costruito successivamente al 01.09.1967, dal momento che l'atto di acquisto del solo terreno risale al 21.02.1991, mentre le concessioni edilizie rintracciate presso i registri del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) risultano essere la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 del 1991 per costruzione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione, e la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 125 del 1995 richiesta per completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 132 del 1991 (v. all. G).".

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore del complesso industriale, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 141.179,60.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 141.179,60**

L'offerta minima è di **Euro 105.884,70**

CUSTODIA:

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

LOTTO TRE

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO sito nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) – contrada Piano – alla Via Francesco Paolo Fiorentino, piano secondo, composto da: due camere, due bagni, zona giorno, zona cucina/pranzo, disimpegno, ripostiglio e balcone, per una superficie lorda di 118 mq e 54 di balcone; si compone inoltre, in comune con l'intera palazzina, di un'area esterna e, al piano interrato, di un garage avente una superficie di circa mq. 640 con accesso tramite rampa dalla Via Fiorentino (superficie reale coperta mq. 135, superficie reale area esterna mq. 541.46). **CLASSE ENERGETICA "E"**.

DATI CATASTALI:

L'appartamento è censito al Catasto del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) al foglio 58, particella 1859 (ex particella 1791), fabbricato non accatastato.

CONFINI:

L'appartamento fa parte di una palazzina che confina a nord con le particelle 3041 e 5638, a est con la particella 1860, a sud con la particella 3065 e a ovest con la particella 2875.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta il 30/10/2017 dall'Arch. Daniela Lovaglio: "Il compendio oggetto di stima consiste nella piena proprietà di una palazzina a tre piani oltre mansarda e piano interrato, destinata a civile abitazione; la palazzina, i cui lavori sono stati iniziati nel 1991, risulta in corso di ultimazione e non accatastata. L'edificio occupa una superficie di circa mq 133 e insiste su un terreno di superficie complessiva di are 06 ca 73 identificato in catasto terreni al foglio 58 p.lla 1859 in comune di San Giovanni Rotondo (FG), Contrada Piano. Il terreno su cui insiste il fabbricato presenta forma trapezoidale, con giacitura pianeggiante. Confina sui lati nord e ovest con altre proprietà, mentre a sud ed est è prospiciente la via Fiorentino. Il bene è sito in un quartiere residenziale caratterizzato da palazzine isolate di massimo tre piani; posto a 3 Km dal santuario di San Pio e a meno di 1 Km dal centro storico della città, e in direzione sud ad 1 Km dalla SP45bis, strada provinciale che collega S. Giovanni Rotondo alla principale viabilità garganica. La zona è classificata dal vigente PRG come "C1 Intensiva" (v. All F – cert. Urb. Allegato ad atto di provenienza). La palazzina isolata occupa dunque solo parzialmente il terreno, mentre il piano interrato ne occupa l'intera superficie. L'area esterna è completamente recintata, presenta una zona pavimentata con piastrelle che, ad oggi, viene utilizzata unicamente dall'appartamento al piano terra; una zona con pavimentazione in cemento su cui affiorano i pilastri del sottostante garage; e una rampa di accesso al piano interrato destinato a garage che occupa l'intera superficie della proprietà. Il fabbricato si compone di tre appartamenti ai piani terra, primo e secondo, di una mansarda (attualmente adibita ad abitazione) e un garage al piano interrato; prende accesso da un cancello posto sulla via F. P. Fiorentino da cui una scala a doppia rampa permette l'accesso ai vari piani; il piano terra presenta inoltre un ulteriore accesso indipendente sul lato est dalla stessa via. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura a falde

inclinate. Le facciate esterne sono caratterizzate da finitura ad intonaco e rivestimento in pietra in corrispondenza degli angoli, delle canne fumarie e della fascia alla base della palazzina; da lunghi balconi, con parapetto in cemento e ringhiera metallica, che girano lungo tre prospetti dell'edificio, mentre il quarto risulta completamente chiuso, ospitando esclusivamente il portoncino di accesso alla palazzina. Alla data del sopralluogo, la costruzione si presentava in generale buono stato di manutenzione anche se incompleta delle finiture relative all'appartamento posto al piano secondo rimasto allo stato grezzo dei lavori (v. All. H – rilievo fotografico). Gli interni della palazzina presentano cura nei materiali e buono stato manutentivo. Le scale sono pavimentate in marmo, e le pareti piastrellate fino all'altezza di un metro e mezzo circa, corrimano metallico e porte blindate in legno all'ingresso degli appartamenti ad ogni piano, compresa la mansarda." ... **"L'appartamento al piano terra** si compone di ampia zona giorno con cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio. L'appartamento possiede due accessi: uno dal vano scala in comune della palazzina, l'altro da un cancello esterno prospiciente la via Fiorentino, che attraverso un'area esterna pavimentata, delimitata da cancelli e balaustre perimetrale, introduce all'abitazione in prossimità della zona cottura. L'appartamento si presenta in efficiente stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni con rivestimenti curati, infissi in anticorodal, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala, e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofonico e allaccio di fornitura idrica, elettrica e gas; è inoltre presente una stufa a pellet. L'altezza interna è di 2.75 m.. **L'appartamento al piano primo** si presenta incompleto, con i lavori fermi allo stato grezzo (mancano pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, porte interne...). Prende accesso dal vano scala e si compone di un ampio vano con predisposizione per la cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere e i due bagni con punti-attacco predisposti, ma privi di sanitari, e un vano ripostiglio. Sono presenti la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio alla fornitura idrica ed elettrica per la cucina è previsto l'utilizzo di una bombola di gas posta sul balcone; l'altezza interna è di 2.75 m. (v. All. H – rilievo fotografico). Per il completamento dei lavori si è stimata una spesa di 15.000 euro. **L'appartamento al piano secondo** prende accesso dal vano scala, si compone di ampia zona giorno con un divisorio in cui si aprono due arcate che divide la zona cucina/pranzo dal soggiorno; da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni con rivestimenti curati, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono però presenti tracce di umidità e condensa dovute probabilmente allo scarso arieggiamento degli ambienti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio di fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la bombola di gas posta sul balcone. L'altezza interna è di 2.75 m. **La mansarda** prende accesso dal vano scala, e presenta una divisione interna degli spazi che individua una zona giorno con cucina a vista, una camera da letto, un bagno e diversi vani ripostiglio ricavati nelle zone ad altezza inferiore. Gli ambienti presentano altezza interna max di m 2.85 e altezza min di 2.00 m nella zona giorno e nella camera, mentre nei ripostigli scende a circa 0.30 m. Si presenta in buono stato manutentivo ma con finiture meno curate degli appartamenti ai piani inferiori: tinteggiature, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti tracce di umidità negli ambienti esposti a nord. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio di fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la bombola di gas posta sul balcone." ... **"La palazzina è stata realizzata come "unità immobiliare unifamiliare sviluppatasi su più piani" (v. All. G – relazione integrativa), pertanto gli appartamenti ai vari piani presentano delle zone e dei contatori in comune. Si segnala infatti che all'esterno della proprietà è stata documentata la presenza di due contatori Enel (v. All. H). In nessun locale è presente impianto di climatizzazione. Per un'adeguata comprensione della distribuzione degli ambienti e dello stato dei luoghi descritti, si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici prodotti dal rilievo metrico effettuato sul posto (v. All. I) e del rilievo fotografico (v. All. H). Il piano interrato è occupato da un ampio garage di mq 551.55, comune alla palazzina che prende accesso dalla via Fiorentino tramite una rampa di mq 88.12. L'area esterna è comune all'intera palazzina anche se di fatto, alla data del sopralluogo, una porzione di area risulta recintata e usata esclusivamente dall'attuale occupante dell'abitazione al piano terra, e separata tramite recinzione dalla restante area esterna delimitata da recinzione con rete metallica." ... "L'immobile ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale, nella Zona C1 – Intensiva. Dai rilievi effettuati, anche in base alla documentazione rilasciata dal comune di San Giovanni Rotondo relativa al progetto depositato e autorizzato, si deduce che nella sagoma esterna del fabbricato non sono presenti opere in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati (v. All. G, H, I). Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di San Giovanni Rotondo si è riscontrato, che il fabbricato è riconducibile alle seguenti autorizzazioni e pratiche edilizie (v. All. G): - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 del 1991 per costruzione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione; - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 125 del 1995 richiesta per completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 132 del 1991 (v. all. I). Per la verifica della coincidenza tra quanto realizzato e quanto assentito dal titolo abilitativo, dalla consultazione della documentazione depositata presso gli Uffici del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), si evincono alcune difformità che si elencano come segue: - Piano terra: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; in sostituzione della finestra prevista nella zona soggiorno/pranzo, viene realizzata una finestra e una porta utilizzata ad oggi come ingresso preferenziale all'appartamento. - Piani primo e secondo: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; viene realizzato un balcone continuo anche sul prospetto nord; - Mansarda: diverso uso e distribuzione interna. In particolare, la mansarda autorizzata come vano unico adibito a stenditoio, è stata adibita ad uso abitativo ricavando una camera e un bagno e una zona giorno con cucina a vista. - Sistemazione area esterna: di tale area non vi è documentazione negli elaborati del progetto autorizzato, per cui non è possibile stabilire se vi siano difformità in merito. **Si evidenzia che i lavori relativi alle due concessioni sopra menzionate, ormai scadute, non sono mai stati portati a termine e non vi è mai stata una chiusura lavori; pertanto si può affermare che il fabbricato non ha mai concluso il suo iter amministrativo mancando la chiusura lavori, il collaudo, le certificazioni degli impianti, l'accatastamento e dunque quale conseguenza della mancanza di tali documenti non ha mai potuto ottenere l'agibilità, per la quale il comune comunicava che non è mai stata presentata alcuna domanda per il rilascio.** Per quanto riguarda le variazioni distributive intervenute in fase di realizzazione del fabbricato, si fa presente che le stesse possono essere regolarizzate previo incarico ad un tecnico che provveda a completare l'iter amministrativo con deposito di una s.c.i.a. in sanatoria per diversa distribuzione interna, chiusura dei lavori e redazione di tutti i certificati necessari per i quali si stima una spesa di € 5.000,00 (oltre iva ed oneri); Per quanto riguarda le difformità relative alla mansarda le stesse potrebbero essere sanate, presentando una domanda di conversione dei sottotetti in civili abitazione come previsto Legge Regionale n.33 del 15/11/2007 REGIONE PUGLIA, modificata ed integrata dalla Legge Regionale n.16 del 07/04/2014 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate)" dalla L.R. 33/2007, provvedendo al pagamento dei relativi costi e oneri di urbanizzazione di concerto con l'ufficio tecnico che in via preventiva si è stimato in € 10.000,00 ma per il quale si necessita una più approfondita verifica di concerto con l'uff. tecnico." ... "Da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e dalle indagini condotte presso i competenti uffici, è emerso che il fabbricato non risulta agli atti del Catasto Fabbricati (v. All. G) pertanto non è possibile valutarne la conformità catastale. Per regolarizzare l'immobile occorre quindi procedere all'accatastamento dello stesso, operazione per la quale si stima una spesa di euro 1.000,00 per aggiornamento del mappale ed € 250,00 per ogni unità immobiliare (oltre iva e cassa). Il fabbricato è stato costruito successivamente al 01.09.1967, dal momento che l'atto di acquisto del solo terreno risale al 21.02.1991, mentre le concessioni edilizie rintracciate presso i registri del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) risultano essere la Concessione per l'esecuzione di**

lavori edili n. 132 del 1991 per costruzione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione, e la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 125 del 1995 richiesta per completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 132 del 1991 (v. all. G).”

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore del complesso industriale, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 156.179,60.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 156.179,60**

L'offerta minima è di **Euro 117.134,70**

CUSTODIA:

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carni, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarni.it; Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarni@pec.studiolegalecarni.it.

LOTTO QUATTRO

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' MANSARDA adibita ad uso abitativo sita nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) – contrada Piano – alla Via Francesco Paolo Fiorentino, composta da: una camera, un bagno e una zona giorno con cucina a vista, balcone e dei ripostigli nelle zone dove le falde del tetto sono più basse. Per una superficie lorda di 80 mq e 11 di balcone. Si compone inoltre, in comune con l'intera palazzina, di un'area esterna e, al piano interrato, di un garage avente una superficie di circa mq. 640 con accesso tramite rampa dalla Via Fiorentino (superficie reale coperta mq. 135, superficie reale area esterna mq. 541.46). **CLASSE ENERGETICA “E”**.

DATI CATASTALI:

L'appartamento è censito al Catasto del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) al foglio 58, particella 1859 (ex particella 1791), fabbricato non accatastato.

CONFINI:

La mansarda fa parte di una palazzina che confina a nord con le particelle 3041 e 5638, a est con la particella 1860, a sud con la particella 3065 e a ovest con la particella 2875.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta il 30/10/2017 dall'Arch. Daniela Lovaglio: “*Il compendio oggetto di stima consiste nella piena proprietà di una palazzina a tre piani oltre mansarda e piano interrato, destinata a civile abitazione; la palazzina, i cui lavori sono stati iniziati nel 1991, risulta in corso di ultimazione e non accatastata. L'edificio occupa una superficie di circa mq 133 e insiste su un terreno di superficie complessiva di are 06 ca 73 identificato in catasto terreni al foglio 58 p.lla 1859 in comune di San Giovanni Rotondo (FG), Contrada Piano. Il terreno su cui insiste il fabbricato presenta forma trapezoidale, con giacitura pianeggiante. Confina sui lati nord e ovest con altre proprietà, mentre a sud ed est è prospiciente la via Fiorentino. Il bene è sito in un quartiere residenziale caratterizzato da palazzine isolate di massimo tre piani; posto a 3 Km dal santuario di San Pio e a meno di 1 Km dal centro storico della città, e in direzione sud ad 1 Km dalla SP45bis, strada provinciale che collega S. Giovanni Rotondo alla principale viabilità garganica. La zona è classificata dal vigente PRG come “C1 Intensiva” (v. All F – cert. Urb. Allegato ad atto di provenienza). La palazzina isolata occupa dunque solo parzialmente il terreno, mentre il piano interrato ne occupa l'intera superficie. L'area esterna è completamente recintata, presenta una zona pavimentata con piastrelle che, ad oggi, viene utilizzata unicamente dall'appartamento al piano terra; una zona con pavimentazione in cemento su cui affiorano i pilastri del sottostante garage; e una rampa di accesso al piano interrato destinato a garage che occupa l'intera superficie della proprietà. Il fabbricato si compone di tre appartamenti ai piani terra, primo e secondo, di una mansarda (attualmente adibita ad abitazione) e un garage al piano interrato; prende accesso da un cancello posto sulla via F. P. Fiorentino da cui una scala a doppia rampa permette l'accesso ai vari piani; il piano terra presenta inoltre un ulteriore accesso indipendente sul lato est dalla stessa via. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate. Le facciate esterne sono caratterizzate da finitura ad intonaco e rivestimento in pietra in corrispondenza degli angoli, delle canne fumarie e della fascia alla base della palazzina; da lunghi balconi, con parapetto in cemento e ringhiera metallica, che girano lungo tre prospetti dell'edificio, mentre il quarto risulta completamente chiuso, ospitando esclusivamente il portoncino di accesso alla palazzina. Alla data del sopralluogo, la costruzione si presentava in un generale buono stato di manutenzione anche se incompleta delle finiture relative all'appartamento posto al piano secondo rimasto allo stato grezzo dei lavori (v. All. H – rilievo fotografico). Gli interni della palazzina presentano cura nei materiali e buono stato manutentivo. Le scale sono pavimentate in marmo, e le pareti piastrellate fino all'altezza di un metro e mezzo circa, corrimano metallico e porte blindate in legno all'ingresso degli appartamenti ad ogni piano, compresa la mansarda.” ... “**L'appartamento al piano terra** si compone di ampia zona giorno con cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio. L'appartamento possiede due accessi: uno dal vano scala in comune della palazzina, l'altro da un cancello esterno prospiciente la via Fiorentino, che attraverso un'area esterna pavimentata, delimitata da cancelli e balastra perimetrale, introduce all'abitazione in prossimità della zona cottura. L'appartamento si presenta in efficiente stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni con rivestimenti curati, infissi in anticorodal, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala, e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofonico e allaccio di fornitura idrica, elettrica e gas; è inoltre presente una stufa a pellet. L'altezza interna è di 2.75 m.. **L'appartamento al piano primo** si presenta incompleto, con i lavori fermi allo stato grezzo (mancano pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, porte interne...). Prende accesso dal vano scala e si compone di un ampio vano con predisposizione per la cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere e i due bagni con punti-attacco predisposti, ma privi di sanitari, e un vano ripostiglio. Sono presenti la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio alla fornitura idrica ed elettrica per la cucina è previsto l'utilizzo di una bombola di gas posta sul balcone; l'altezza interna è di 2.75 m. (v. All. H – rilievo fotografico). Per il completamento dei lavori si è stimata una spesa di 15.000 euro. **L'appartamento al piano secondo** prende accesso dal vano scala, si compone di ampia zona giorno con un divisorio in cui si aprono due arcate che divide la zona cucina/pranzo dal soggiorno; da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni con rivestimenti curati, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono però presenti tracce di umidità e condensa dovute probabilmente allo scarso arieggiamento degli ambienti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio di fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la*

bombola di gas posta sul balcone. L'altezza interna è di 2.75 m. **La mansarda** prende accesso dal vano scala, e presenta una divisione interna degli spazi che individua una zona giorno con cucina a vista, una camera da letto, un bagno e diversi vani ripostiglio ricavati nelle zone ad altezza inferiore. Gli ambienti presentano altezza interna max di m 2.85 e altezza min di 2.00 m nella zona giorno e nella camera, mentre nei ripostigli scende a circa 0.30 m. Si presenta in buono stato manutentivo ma con finiture meno curate degli appartamenti ai piani inferiori: tinteggiature, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti tracce di umidità negli ambienti esposti a nord. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio di fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la bombola di gas posta sul balcone.” ... **“La palazzina è stata realizzata come “unità immobiliare unifamiliare sviluppantesi su più piani” (v. All. G – relazione integrativa), pertanto gli appartamenti ai vari piani presentano delle zone e dei contatori in comune. Si segnala infatti che all'esterno della proprietà è stata documentata la presenza di due contatori Enel (v. All. H). In nessun locale è presente impianto di climatizzazione. Per un'adeguata comprensione della distribuzione degli ambienti e dello stato dei luoghi descritti, si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici prodotti dal rilievo metrico effettuato sul posto (v. All. I) e del rilievo fotografico (v. All. H). Il piano interrato è occupato da un ampio garage di mq 551.55, comune alla palazzina che prende accesso dalla via Fiorentino tramite una rampa di mq 88.12. L'area esterna è comune all'intera palazzina anche se di fatto, alla data del sopralluogo, una porzione di area risulta recintata e usata esclusivamente dall'attuale occupante dell'abitazione al piano terra, e separata tramite recinzione dalla restante area esterna delimitata da recinzione con rete metallica.” ... “L'immobile ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale, nella Zona C1 – Intensiva. Dai rilievi effettuati, anche in base alla documentazione rilasciata dal comune di San Giovanni Rotondo relativa al progetto depositato e autorizzato, si deduce che nella sagoma esterna del fabbricato non sono presenti opere in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati (v. All. G, H, I). Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di San Giovanni Rotondo si è riscontrato, che il fabbricato è riconducibile alle seguenti autorizzazioni e pratiche edilizie (v. All. G): - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 del 1991 per costruzione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione; - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 125 del 1995 richiesta per completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 132 del 1991 (v. all. I). Per la verifica della coincidenza tra quanto realizzato e quanto assentito dal titolo abilitativo, dalla consultazione della documentazione depositata presso gli Uffici del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), si evincono alcune difformità che si elencano come segue: - Piano terra: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; in sostituzione della finestra prevista nella zona soggiorno/pranzo, viene realizzata una finestra e una porta utilizzata ad oggi come ingresso preferenziale all'appartamento. - Piani primo e secondo: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; viene realizzato un balcone continuo anche sul prospetto nord; - Mansarda: diverso uso e distribuzione interna. In particolare, la mansarda autorizzata come vano unico adibito a stenditoio, è stata adibita ad uso abitativo ricavando una camera e un bagno e una zona giorno con cucina a vista. - Sistemazione area esterna: di tale area non vi è documentazione negli elaborati del progetto autorizzato, per cui non è possibile stabilire se vi siano difformità in merito. **Si evidenzia che i lavori relativi alle due concessioni sopra menzionate, ormai scadute, non sono mai stati portati a termine e non vi è mai stata una chiusura lavori; pertanto si può affermare che il fabbricato non ha mai concluso il suo iter amministrativo mancando la chiusura lavori, il collaudo, le certificazioni degli impianti, l'accatastamento e dunque quale conseguenza della mancanza di tali documenti non ha mai potuto ottenere l'agibilità, per la quale il comune comunicava che non è mai stata presentata alcuna domanda per il rilascio. Per quanto riguarda le variazioni distributive intervenute in fase di realizzazione del fabbricato, si fa presente che le stesse possono essere regolarizzate previo incarico ad un tecnico che provveda a completare l'iter amministrativo con deposito di una s.c.i.a. in sanatoria per diversa distribuzione interna, chiusura dei lavori e redazione di tutti i certificati necessari per i quali si stima una spesa di € 5.000,00 (oltre iva ed oneri); Per quanto riguarda le difformità relative alla mansarda le stesse potrebbero essere sanate, presentando una domanda di conversione dei sottotetti in civili abitazione come previsto Legge Regionale n.33 del 15/11/2007 REGIONE PUGLIA, modificata ed integrata dalla Legge Regionale n.16 del 07/04/2014 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate)" dalla L.R. 33/2007, provvedendo al pagamento dei relativi costi e oneri di urbanizzazione di concerto con l'ufficio tecnico che in via preventiva si è stimato in € 10.000,00 ma per il quale si necessita una più approfondita verifica di concerto con l'uff. tecnico.” ... “Da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e dalle indagini condotte presso i competenti uffici, è emerso che il fabbricato non risulta agli atti del Catasto Fabbricati (v. All. G) pertanto non è possibile valutarne la conformità catastale. Per regolarizzare l'immobile occorre quindi procedere all'accatastamento dello stesso, operazione per la quale si stima una spesa di euro 1.000,00 per aggiornamento del mappale ed € 250,00 per ogni unità immobiliare (oltre iva e cassa). Il fabbricato è stato costruito successivamente al 01.09.1967, dal momento che l'atto di acquisto del solo terreno risale al 21.02.1991, mentre le concessioni edilizie rintracciate presso i registri del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) risultano essere la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 del 1991 per costruzione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione, e la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 125 del 1995 richiesta per completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 132 del 1991 (v. all. G).”.****

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore del complesso industriale, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 59.779,60.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 59.779,60**

L'offerta minima è di **Euro 44.834,70**

CUSTODIA:

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

RENDE NOTO

- che gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato;

- che **la vendita sarà a corpo e non a misura**; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della

cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo per una sola volta e sino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

- che in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta potrà essere presentata con modalità telematica o con modalità analogica:

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12.00 del **10 febbraio 2025**, potrà essere presentata all'interno del Portale del gestore della vendita telematica **EDICOM FINANCE** (www.garavirtuale.it) previa registrazione al sito.

L'offerta di acquisto dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization*.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "**Proc. esecutiva N. 523/2015 R.G.Es. – Trib. FG**" (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con causale "*POSIZIONE 201500052300001 DEBITORE*". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'**accredito** della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del 10 febbraio 2025, **pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore 12.00 del **10 febbraio 2025**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale; se coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente, quindi, 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.
- e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese o certificato del registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale e copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- assegno circolare dell'importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Proc. esecutiva N. 523/2015 R.G.Es. – Trib. FG".

Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte.

2) IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma, c.p.c..

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

3) SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Gestore della Vendita Telematica è la società **EDICOM FINANCE**, il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Per le modalità di svolgimento dell'asta on line si rimanda alle "INFORMAZIONI" pubblicate sul sito www.astetelematiche.it nella sezione "COME PARTECIPARE" nonché al presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia offline o assente in sala aste;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il sottoscritto professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia la 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 sottoscritto professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a che verrà 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 nel presente avviso 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 sarà pari a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del sottoscritto professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

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

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

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

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

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

4) TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al saldo prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a "Proc. esecutiva N. 523/2015 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato).

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, IV comma, D. Lgs. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione.

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, la banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, V comma, D. Lgs. 385/1993).

2) **al versamento**, sempre presso lo studio del professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare "Proc. esecutiva N. 523/2015 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato), **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltagli dal sottoscritto professionista delegato.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti ed all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

3) **al deposito di apposita dichiarazione**, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali, **nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste**.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di primo grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare, anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'istituto ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI: - Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Foggia (tel. 0881.782711); - Banca Popolare di Lancia e Sulmona, filiale di Lucera (tel. 0881.520832); - Banca 27-7 – Gruppo BPU (tel. 035.3833661); - Banca Popolare di Bari, sede di Bari (tel. 080.5274244); - Meliorbanca, ufficio di Bari (tel. 080.5481914); - Banca Carime, filiale di Foggia (tel. 0881.794250) e filiale di San Severo (tel. 0882.223422); - Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111); - Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0825.655295); - Bancapulia; - Banca Popolare di Milano.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del prezzo il giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato.

Con il decreto di trasferimento saranno cancellate le seguenti formalità gravanti sui beni aggiudicati (salvo altre), con spese a carico dell'aggiudicatario:

- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 12/12/2012 ai nn. 2212/2376;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 29/12/2015 ai nn. 18506/24123.

NOTIZIE UTILI

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto stimatore saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sui siti: www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it.

Ulteriori dettagli, anche relativi alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso lo studio dell'Avv. Marco Carmi in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it, Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it, ovvero telefonando al numero verde 800630663.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Foggia, lì 16 ottobre 2024

Il professionista delegato
Avv. Marco Carmi

