

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il Professionista Avv. **Cristiano De Trino**, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. Dott. Michele Palagano con ordinanza datata 5/06/2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 252/2018 R. G. Es.**,

- vista la relazione di stima del bene pignorato;
- vista la completezza e la regolarità della documentazione in atti;
- vista la determinazione del valore degli immobili determinati dall'Esperto d'Ufficio

**A V V I S A**

che il giorno **20 Marzo 2025 ore 16.00** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Cristiano de Trino, **presso l'Aula Aste Telematiche in Lucera alla Via Federico II n. 11, piano 1**, si terrà, con modalità **SINCRONA MISTA**, **tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**, la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati:

**LOTTO UNICO**  
**DIRITTO DI ENFITEUSI (AFFRANCABILE)**

**Unità immobiliare destinata ad attività commerciale e annesso piazzale ubicati in Vieste (Fg) alla Località Palude Mezzane S.N.C.**

**Si precisa che il suolo su cui insistono gli immobili risultano gravati dall'uso civico. Tuttavia il diritto di Enfiteusi posto in vendita è affrancabile ed il costo quantificato dall'Ente (Comune di Vieste) al 2024, ammonta ad euro 4.167,63. Pertanto l'aggiudicatario facendosi carico dei costi quantificati dal Comune di Vieste ha il diritto/facoltà di affrancare l'enfiteusi.**

Il bene oggetto di vendita è un'unità immobiliare e terreni con annesso piazzale piastrellato, ubicato in Vieste (Fg) alla Località Palude Mezzane S.N.C.

Ai beni si arriva attraverso la S.P.52 Peschici/Vieste e successivamente percorrendo una stradina interna privata, denominata "Le Mezzane". L'intera proprietà oggetto di vendita, risulta recintata ed è accessibile, dopo aver percorso la stradina interna, tramite cancello scorrevole in ferro. I beni nello stato di fatto sono rappresentati da una struttura in muratura con annessi piccoli locali adibiti a servizi igienici e depositi, nonché annessa ampia veranda in struttura anticorodal e ampie vetrate. Antistante a tale fabbricato vi è un piazzale piastrellato con betonelle. La struttura è ad uso commerciale e utilizzata solo nel periodo estivo come ristorazione e friggitoria.

I beni, nello stato di fatto, sono suddivisi in immobili censiti in parte nel N.C.E.U. ed in parte censiti nel N.C.T. La particella censita al foglio 7 con il numero 2407 sub. 5 e 7 è censita al catasto fabbricati, mentre le particelle 2020, 2022 e 2406 sono censite al catasto terreni anche se le stesse particelle ad oggi formano unico corpo con l'intera unità immobiliare censita al catasto fabbricati e rappresentata nella particella 2407. Le p.lle indicate catastalmente come terreni oggi rappresentano la corte/piazzale dell'intero fabbricato individuato sulla particella 2407. Sulle particelle 2020, 2022, 2406 e 2407. è stata costituita servitù di passaggio a favore delle stesse

particelle e di quelle confinanti. Tale servitù, riguardante la stradina di accesso, è costituita su tutto il tratto di stradina della larghezza complessiva di metri tre a favore dei proprietari che vi accedono per i propri terreni. Tale servitù è stata costituita con atto notaio Pompilio MASSARELLI di Vieste in data 13/10/1975 repertorio 26373 raccolta 3836 registrato a Manfredonia il 22/10/1975 al n. 1713, trascritto a Foggia il 06/11/1975 ai n. 11658/26420.

### **Descrizione lotto**

Le unità oggetto della presente vendita sono ubicate in Vieste alla contrada Palude Mezzane s.n.c. e sono costituite in parte da unità immobiliari censite al catasto fabbricati ed in parte da unità censite al catasto terreni. L'unità censita sulla particella 2407 subalterno 5, risulta censita al catasto fabbricati e rappresenta una struttura ad uso commerciale. L'intera area di proprietà è recintata e all'ingresso custodita con cancello in ferro scorrevole. Varcato il cancello di ingresso vi si trova una struttura adibita nei periodi estivi a ristorante/friggitoria di prodotti ittici. La struttura presente è costituita da un immobile realizzato in parte in muratura e in parte con pannelli sandwich opportunamente ancorati alla struttura in muratura. Esso è costituito da una veranda chiusa che funge da sala ristorazione con struttura in anticorodal e chiusa esternamente da ampie vetrate, regolarmente pavimentata. All'interno è presente un bancone in pietra per la somministrazione e la preparazione dei cibi oltre ad un forno in pietra. Sul lato destro vi è la zona adibita a cucina e stivaggio derrate alimentari. Le pareti della cucina risultano regolarmente piastrellate fino ad un'altezza di mt. 2.20 mentre le pareti della zona di somministrazione risultano intonacate. Sul lato sinistro vi è un ambiente destinato a deposito. Esternamente alla struttura sul lato sinistro vi sono due bagni divisi, di cui uno per portatori di handicap, dotati di sanitari, water e lavabo. Essi risultano regolarmente pavimentati con pareti verticali piastrellate. Adiacente vi è un altro ambiente destinato a deposito attrezzi e minuterie varie. Sempre esternamente sul lato destro vi sono altri due piccoli locali, uno realizzato in muratura e l'altro con pannelli sandwich. L'altezza interna della veranda è di mt.3.10 nella parte collegata alla struttura in muratura e di mt. 2.80 nella parte anteriore, mentre quella dell'intero edificio in muratura, avente copertura a falda inclinata, ha un'altezza massima di mt. 3,50 nella parte antistante e di mt. 2,50 per la parte posteriore, le strutture accessorie laterali hanno altezza di mt. 2,70, Sempre esternamente adiacente alla struttura vi è una tettoia censita con il subalterno 7 adibita a deposito/posto macchina avente struttura realizzata con paletti in ferro sormontati da pannelli sandwich, la stessa è posizionata a ridosso del muro di recinzione. L'altezza della tettoia risulta essere di mt. 3.30 nella parte posteriore e di mt. 2.75 nella parte anteriore.

Le particelle 2020, 2021 e 2406 sono censite nel catasto terreni, ma nello stato di fatto rappresentano il piazzale, dell'intera struttura. Il piazzale è realizzato in parte con mattoni betonelle e in parte con battuto di cemento. Lo stato di manutenzione del bene, si presenta buono così come buono è lo stato di finitura, di manutenzione e conservazione dell'intera unità immobiliare che si sviluppa ad un solo piano fuori terra. La corte ad uso esclusivo, rappresenta il piazzale esterno e anch'esso si presenta in buono stato di manutenzione in quanto nel periodo estivo viene utilizzato come spazio per la ristorazione. La superficie complessiva lorda dell'intera area recintata, comprensiva di tutte le particelle censite sia al catasto terreni che fabbricati di proprietà è di mq. 1.758.

**Superficie complessiva lorda mq. 1.758 (mq lordi 300,00 fabbricato di cui mq. 114,00 per la veranda e mq. 186,00 della struttura esistente + mq. 1.458 piazzale)**

## **DATI CATASTALI**

I beni, secondo le risultanze catastali risultano suddivisi in immobili censiti nel N.C.E.U. e in parte censiti nel N.C.T. del Comune di Vieste, ma nello stato di fatto le particelle censite nel catasto terreni rappresentano la corte esclusiva a vantaggio della struttura censita al catasto fabbricati:

### **Catastalmente i beni sono identificati:**

1. -Immobile sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Fabbricati del Comune di Vieste, al Foglio 7, P.lla 2407, Sub. 5, Località Palude Mezzane s.n.c., Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 165 mq., Superficie Catastale mq.164, Rendita Euro 2.650,20, piano Terra;
2. -Immobile sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Fabbricati del Comune di Vieste, al Foglio 7, P.lla 2407, Sub. 7, Località Palude Mezzane s.n.c., Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale mq.12, Rendita Euro 52,06, piano Terra;
3. -Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di Vieste, al Foglio 7, P.lla 2020, Qualità Orto Irriguo, Classe 2, Superficie Ha 0.06.64, Reddito Dominicale € 17,15 Reddito Agrario € 8,23;
4. -Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di Vieste, al Foglio 7, P.lla 2022, Qualità Orto Irriguo, Classe 2, Superficie Ha 0.01.93, Reddito Dominicale € 4,98 Reddito Agrario € 2,39;
5. -Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di Vieste, al Foglio 7, P.lla 2406, Qualità Orto Irriguo, Classe 2, Superficie Ha0.00.39, Reddito Dominicale € 1,01 Reddito Agrario € 0,48.

## **COERENZE**

L'intera proprietà, rappresentata dalle particelle 2020, 2022, 2406 e 2407, confina a Nord con particelle 2023, 2805, 2021, 2230, 2229, ad Ovest con particella 293, ad Est con particella 2923 e 435, a Sud con particella 1238.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Allo stato l'immobile è occupato dal debitore su autorizzazione del Tribunale ma verrà rilasciato con l'aggiudicazione.

## **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Circa la regolarità edilizia e urbanistica, secondo la documentazione rilasciata dal Comune di Vieste- Ufficio T.C., l'Esperto d'Ufficio ha rilevato:

- Permesso di Costruire n. 17836/04 del 15/06/2005 rilasciato dal Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Vieste;
- Permesso di costruire n. 11370 del 12/06/2009;
- Certificato di Agibilità prot. 25113 del 30.11.2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 8089 del 15/05/2017, CILA Prot. 9248 del 01/06/2017.

Dalla documentazione presente nel fascicolo messo a disposizione all' U.T.C. di Vieste, non risultano presenti le certificazioni inerenti "L'ultimazione lavori" e il conseguente "Certificato di agibilità" riferito all'intera struttura così come presente sul posto e descritta nel presente avviso e nella relazione dell'Esperto d'Ufficio.

Rispetto alla planimetria catastale depositata in data 24/03/2016 e all'ultimo progetto presentato e allegato alla S.C.I.A. prot. 8089 del 15/05/2017 e conseguente CILA prot. 9248 del 01/06/2017 l'immobile risulta difforme sia per quanto riguarda la distribuzione interna, sia per quanto riguarda gli ampliamenti presenti, in parte disegnati sulla planimetria catastale e non presenti sull'elaborato grafico allegato al progetto depositato nel 2017 e allegato alla CILA.

**Pertanto a seguito di quanto riportato, non sussiste la regolarità edilizia e urbanistica dei beni staggiti. Inoltre le particelle censite nel catasto terreni e individuate nelle particelle 2020, 2022 e 2406** nello stato di fatto non rappresentano più la qualità di "Orto Irriguo" così come dettato dalle visure catastali, ma rappresentano il piazzale/corte dell'intera struttura commerciale.

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vieste tali particelle risultano **in Zona Agricola "E3" Intensiva**.

La difformità dei beni così come presenti sul posto e difformi rispetto sia alla planimetria catastale che agli elaborati grafici ritirati dal comune e allegati all'ultimo titolo edilizio, consistono nella realizzazione di una veranda chiusa realizzata con struttura in anticorodal e vetri, collegata alla struttura esistente in muratura, tale da creare un unico corpo. Oltre alle strutture poste lateralmente che rappresentano i bagni e alcuni locali deposito.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Lo stato di fatto non risulta conforme a quello di diritto. Invero, Le unità immobiliari risultano regolarmente individuate catastalmente, ma non in linea con lo stato rilevato in fase di sopralluogo. Per quanto riguarda il **subalterno 5**, individuante la struttura ricettiva, lo stesso è carente della rappresentazione della veranda, avente struttura in profilati di anticorodal e vetri.

**Le particelle 2020, 2022 e 2406** sono censite al catasto terreni e non al catasto fabbricati dove le stesse rappresentano la corte/piazzale dell'intera struttura ad uso commerciale.

Le unità immobiliari non risultano conformi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e al progetto approvato dal Comune di Vieste e dalle successive varianti in corso d'opera. Le difformità riscontrate, in fase di sopralluogo, per quanto riguarda l'immobile censito con il subalterno 5 consistono nella realizzazione di una veranda chiusa costruita con profili in anticorodal e vetri, e copertura con pannelli sandwich.

**Tali ambienti non potranno mai essere sanati a livello urbanistico** in quanto, la zona dove sono collocate le strutture, ricadono in zona urbanistica ad alto livello di pericolosità idraulica, e la competente Area di Bacino non approverebbe tale costruzione di fabbricati. Tale eventuale autorizzazione, potrebbe essere autorizzata, solo se la veranda così come nello stato di fatto è stata realizzata, venisse considerata come tettoia, pertanto priva delle vetrate perimetrali. Il tutto sempre previo parere da rilasciarsi dagli organi competenti, e conseguente pagamento di oneri sanzionatori che dovranno essere versati in ragione dell'importo di € 60,00/70,00 al mq. oltre oneri e accessori.

Le unità immobiliari risultano essere state costruite in data successiva al 1.09.1967 e aventi i seguenti estremi come permessi: Permesso di Costruire n. 17836/04 del 15/06/2005 rilasciato dal Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Vieste; Permesso di costruire n. 11370 del 12/06/2009; Certificato di Agibilità prot. 25113 del 30/11/2015; Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 8089 del 15/05/2017; CILA Prot. 9248 del 01/06/2017. Tuttavia, dagli atti d'ufficio, ritirati presso l'U.T.C. di Vieste, non si evince la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato. Le opere abusive effettuate all'immobile sopra descritto, consistono nella realizzazione in ampliamento all'immobile esistente di una

veranda chiusa, realizzata con struttura in anticorodal e vetri sormontati da pannelli sandwich che fanno da tetto.

La spesa necessaria per la regolarizzazione degli abusi nei limiti innanzi descritti, che rimarrà a carico dell'aggiudicatario, ammonta a € 7.980,00 (settemilanocentoottanta/00) oltre ad € 5.000,00 (cinquemila/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge comprendente la pratica per la regolarizzazione urbanistica e la variazione catastale.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile oggetto della presente perizia, prendendo in considerazione la sola unità abitativa e cioè quella censita con il subalterno 5, ed è risultato di classe energetica "E" EP gl, nren 375.18 KWh/mq anno.

### IN EVIDENZA

#### SI EVIDENZIA:

- CHE IL DIRITTO CHE SI TRASFERISCE NON E' LA PINEA PROPRIETA' MA IL DIRITTO DI ENFITEUSI CHE POTRA' ESSERE AFFRANCATO MEDIANTE LA PROCEDURA DI AFFRANCAZIONE VERSANDO AL COMUNE DI VIESTE LA SOMMA DI EURO 4.167,63. SI PRECISA ALTRESI' CHE IL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE POTREBBE SUBIRE DEGLI AUMENTI, CONSIDERATO CHE LA QUANTIFICAZIONE DEL COSTO DI AFFRANCAZIONE RISALE ALL'ANNO 2024. LA FACOLTA' DI AFFRANCAZIONE ED IL RELATIVO COSTO RIMANE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

- CHE RISULTANO DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE, SOLO IN PARTE REGOLARIZZABILI, CON COSTI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO E QUANTIFICATI DALL'ESPERTO D'UFFICIO IN EURO 7.980,00 (SETTEMILANOCENTOOTTANTA/00) OLTRE AD € 5.000,00 (CINQUEMILA/00) PER QUANTO RIGUARDA GLI ONERI TECNICI OLTRE IVA E CASSA COME PER LEGGE COMPREDENTE LA PRATICA PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E LA VARIAZIONE CATASTALE

-CHE LE PARTICELLE 2020, 2022 E 2406 SONO CENSITE AL CATASTO TERRENI MA DI FATTO SULLE STESSE E' PRESENTE LA CORTE/PIAZZALE DELL'INTERA STRUTTURA.

- CHE SULLE PARTICELLE 2020, 2022, 2406 E 2407. GRAVA UNA SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DELLE STESSE PARTICELLE E DI QUELLE CONFINANTI.

- CHE L'AGGIUDICATARIO ACQUISTA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO E LA VENDITA NON È SOGGETTA ALLE NORME CONCERNENTI LA GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ, NÉ POTRÀ ESSERE RISOLTA PER ALCUN MOTIVO.

### PRECISAZIONE SUL PREZZO DI VENDITA

Si precisa che il costo delle spese che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, pari complessivamente ad euro 7.980,00 + 5.000,00, è stato decurtato dal prezzo di vendita (da euro 301.850,00 ad euro 288.870,00) e pertanto si ribadisce che gli oneri ed i costi relativi ad irregolarità e abbattimenti rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa altresì che il costo di affrancazione pari ad euro 4.167,63 ,00 è stato decurtato dal prezzo di vendita (da euro 288.870,00 ad euro 284.702,37). Pertanto i costi per la procedura e gli oneri di affrancazione rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

**- PREZZO BASE :**

**EURO 284.702,37 (DUECENTOOTTANTAQUATTROMILASETTECENTODUE/37)**

**- OFFERTA MINIMA :**

**EURO 213.526,77 (DUECENTOTREDICIMILACINQUECENTOVENTISEI/77)**

**Si evidenzia che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.**

\*\*\*\*      \*\*\*\*      \*\*\*\*

I beni oggetto di pignoramento sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima e nelle integrazioni dell'Esperto d'Ufficio Arch. Quirino Perfetto, pubblicata sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, ognuno in unico lotto, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura - ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario potrà, tuttavia, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 56, co. 5 D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, co. 6 L.47/85 e successive integrazioni e modificazioni, mediante domanda di sanatoria che potrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

**LA VENDITA AVVERRÀ CON MODALITÀ SINCRONA MISTA E PERTANTO LE OFFERTE POTRANNO AVVENIRE CON OFFERTA TELEMATICA O ANALOGICA.**

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizi telematici del Ministero

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

### OFFERTA TELEMATICA

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.fallcoaste.it> entro le ore 12,00 del giorno 19 Marzo 2025. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Le offerte dovranno essere redatte secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12,00 del giorno 19 Marzo 2025** (sabato e giorni festivi esclusi).

Le offerte, **con assolvimento della marca da bollo di euro 16,00**, dovranno contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, il professionista delegato avv. Cristiano De Trino;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, (120gg) detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. **Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare;**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto;
- 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*.

p) **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima degli allegati e del presente avviso nonché di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta** e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

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

L'offerente avrà cura di depositare fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica di nazionalità italiana; se l'offerente è persona fisica di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE o non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto anche al fine della verifica della condizione di reciprocità; qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, la visura camerale **di data non anteriore a tre mesi**, dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante e l'oggetto sociale, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.

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

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

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

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

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

**La cauzione**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato a **"Tribunale di Foggia"** da eseguirsi sulle seguenti coordinate:

**IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit SpA;**

**Causale: POSIZIONE 201800025200001 DEBITORE**

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico bancario sul conto corrente e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

**Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando il carattere maiuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento non andrà a buon fine.**

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

### **OFFERTA ANALOGICA**

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, **personalmente, ovvero a mezzo di avvocato**, munito di procura speciale notarile o per persona da nominare notarile ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Ciascun concorrente, **sino alla data del giorno 19 Marzo 2025 entro le ore 12.00** (sabato escluso) dovrà depositare presso il domicilio del professionista delegato, **Avv. Cristiano De Trino, in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, II Piano**, offerta, in busta chiusa indicante la data della vendita (**sulla busta può essere indicato anche un "nome" di fantasia**), contenente:

A) domanda in bollo da Euro 16,00 di partecipazione alla vendita completa di:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui saranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, indicazione dei dati completi – anagrafici e fiscali – del coniuge ed allegazione della fotocopia di un documento di identità in corso di validità di quest'ultimo. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, la sede legale del soggetto offerente, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

2) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Foggia Ufficio Esecuzioni Immobiliari).

3) Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

4) **L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (ossia il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione.** L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote

dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

5) Termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che comunque **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni; se 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.**

6) **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima degli allegati e del presente avviso nonché di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta** e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

7) Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'incanto mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

B) Cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto a mezzo assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (**in quest'ultimo caso quello di colore giallo**) non trasferibile intestato a: **Tribunale Foggia Proc. n. 252/2018 R.G.E.** per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

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

D) **a pena di inammissibilità della proposta medesima** fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica di nazionalità italiana; se l'offerente è persona fisica di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto; qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, la visura camerale **di data non anteriore a tre mesi**, dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante e l'oggetto sociale, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;

F) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità, se a partecipare sarà un cittadino non facente parte della Comunità Europea.

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 ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito **di procura notarile** rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata. In caso, invece, 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.

\*\*\* \*\*

Le offerte criptate e analogiche presentate sono irrevocabili, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3°, c.p.c..

**Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c, le offerte:**

- 1) se pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta;
- 3) se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 4) se presentate senza la necessaria procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore e, per le sole offerte telematiche, se prive dei requisiti di cui al D.M. n. 32/2015
- 5) per carenza di documentazione

#### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti personalmente.

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

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile, si procederà contestualmente ad una gara tra gli offerenti con il sistema dei rilanci minimi di un cinquantesimo del prezzo indicato dal maggior offerente, entro un minuto.

In caso di più offerte, la mancata partecipazione telematica o in presenza di uno o più offerenti il giorno della vendita, comporta comunque l'apertura della gara, anche in presenza di uno solo dei partecipanti che voglia gareggiare. Nell'ipotesi di assenza di tutti i partecipanti l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente.

In caso di pluralità di offerte, qualora tutti gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente, (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta); a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo e di importo della cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. A parità di tutte le predette condizioni sarà preferita l'offerta presentata prima.

Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 D.M. n. 32/2015.

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (anche offerto all'esito della gara) o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Tribunale non procede alla vendita e procede all'assegnazione.

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

L'aggiudicatario dovrà – **entro il termine di giorni 120 salvo che non abbia indicato un termine minore** – bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a **Tribunale Foggia Proc. n. 252/2018 R.G.E.**, presso lo studio del professionista delegato:

- 1) il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al credito fondiario;
- 2) **contestualmente al saldo del prezzo, la somma provvisoria nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio)**, per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura). Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.
- 3) L'aggiudicatario dovrà, altresì, evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal professionista delegato, di integrazione della somma versata per spese. Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri ex legge n. 47/85 e succ. modif., nonché di ogni altra formalità saranno a carico dell'aggiudicatario; costui dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa).

Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

**Inadempienza dell'aggiudicatario.** In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto (135) dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione (580) a titolo di multa e quindi dispone l'incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (att. 177).

L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito, **i quali, sebbene abbiano aderito all'iniziativa A.B.I., non sono obbligati alla concessione del mutuo. Istituti aderenti:**

BancaPopolare di Puglia e Basilicata (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Bari (tel.0881/777895), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel.0882/837111), Banco BPM S.p.A., (0881/564111), Banca Popolare Pugliese S.C.p.a. (0881/794111), salvo altri. L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Se il bene espropriato fosse occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la sua liberazione verrà effettuata, su richiesta dell'aggiudicatario, a cura della procedura.

L'aggiudicatario che ne faccia richiesta, può essere autorizzato al pagamento del prezzo in forma rateale ed alla immissione in possesso, previa verifica della fideiussione.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato all'assunzione dei debiti, a norma dell'art. 508 c.p.c..

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

Tutte le altre attività che, a norma degli art, 576 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

Per ogni informazione rivolgersi all'Avv. Cristiano De Trino, in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, Il piano, tel. 0881/580457 – cell.3492319235 o alla Edicom Finance S.r.l. n. verde 800630663 o consultare i siti:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

Eventuali richieste di visita potranno essere prenotate mediante l'utilizzo del sito del Ministero, **tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**, accedendo all'apposita funzione "**prenota visita immobile**" compilando il **form** di prenotazione. Eventuali soggetti "accompagnatori" dovranno anch'essi prenotarsi mediante l'apposita funzione "**prenota visita immobile**" compilando sempre il **form** di prenotazione.

10 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Cristiano De Trino

