

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Avv. **Cristiano De Trino**, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. Dott.ssa Stefania Rignanese con ordinanza datata 27/05/2021, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. **174/19 + 315/19 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 Ing. Giacomo Lombardi;
- vista l'autorizzazione del Tribunale del 30.05.2024
- visto l'esito negativo del tentativo di vendita tenutosi in data 26.11.2024
- visto l'esito negativo del tentativo di vendita tenutosi in data 4.02.2025

A V V I S A

che il giorno **28 MAGGIO 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**, la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati:

LOTTO NOVE

PIENA PROPRIETA'

Il bene oggetto di pignoramento è formato da tre unità immobiliari site in San Giovanni Rotondo al Viale Aldo Moro con ingresso del fabbricato dal civico 163

Precisamente le tre unità immobiliari sono formate: da un locale uso deposito posto al piano interrato S/1 con superficie lorda e convenzionale di mq. 215,20 e due posti auto scoperti siti al piano terra, di cui uno con superficie lorda di mq. 148,70 e superficie convenzionale di mq. 37,20 ed uno con superficie lorda di mq. 26,60 e superficie convenzionale di mq. 6,60.

- Al deposito si accede da Via Aldo Moro mediante una stradina condominiale che conduce ad una prima rampa posta sulla sinistra al lato ovest. Attraversata la rampa si incontra una saracinesca che da accesso all'area di manovra comune anche ad altra proprietà. Proseguendo, si incontra altra serranda metallica che da ingresso al deposito. Al deposito si accede anche percorrendo una strada perpendicolare posta tra Viale Aldo Moro 157 e Viale Aldo Moro 159, dove, percorsa per circa 150 mt., sulla destra si incontra una rampa di scale che conduce ad una serranda metallica di piccole dimensioni che consente l'accesso pedonale.

- Ai posti auto si accede sempre da Viale Aldo Moro 163, mediante una stradina condominiale che va percorsa fino in fondo. Giunti in fondo, svoltando a sinistra, i due posti auto sono situati sulla destra. (sub. 19 e 21) Ai posti auto si accede anche mediante un cancello posto sul lato ovest del fabbricato.

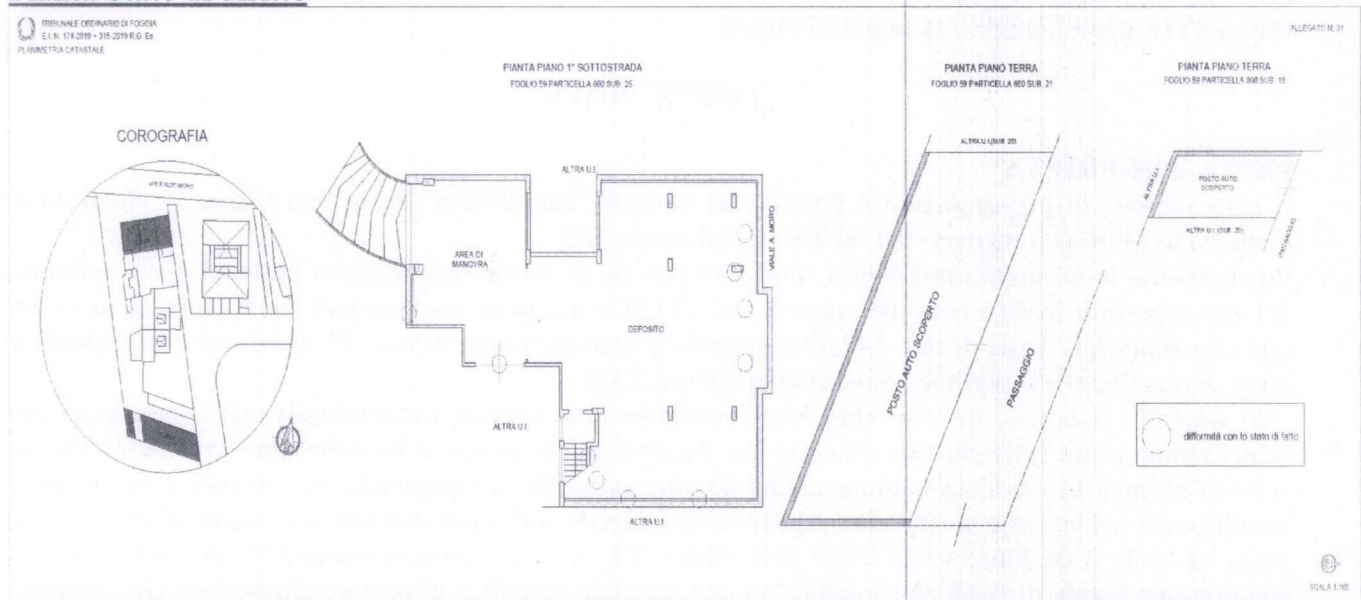
SITUAZIONE CATASTALE

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto e la planimetria depositata in catasto, ha evidenziato una errata rappresentazione grafica di alcuni dettagli costruttivi.

Le difformità catastali possono essere regolarizzate con la redazione di un DOCFA da inoltrare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Foggia, ufficio Catasto.

Il costo, **che rimarrà a carico dell'aggiudicatario**, è stato stimato **in euro 600,00 circa oltre IVA**.

 PIRELLA GÖTTSCHE LOWE
P.I. 01 12 174-0019 + 39-02-58 41 01
PLANIMETRIA, STATO DI FATTO



Il deposito presenta, struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato - Solai: in latero cemento - Copertura: a doppia falda con tegole - Pareti esterne: intonacate al civile tinteggiate - Pareti interne: intonacate al civile - Pavimentazione interna: pavimento in gres - Infissi e porte esterne: saracinesca in acciaio zincato - Porte interne: non presenti - Soffitto: piano in latero cemento al civile -

I posti auto sono all'aperto con fondo in catrame.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il deposito è accatastato con la categoria C/2 e pertanto non necessita l'attestato di prestazione energetica così come non necessitano di attestati di prestazione energetica i posti auto.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- il locale uso deposito posto al piano S/1 è identificato al foglio 59 particella 860 subalterno 25, cat. C/2, piano S1, consistenza mq.190 - superficie catastale totale mq.209, rendita euro 657,45;
- il posto auto scoperto posto al piano T è identificato al foglio 59 particella 860 subalterno 19, cat. C/6, piano T, - consistenza mq.23 - superficie catastale totale mq.24, rendita euro 67,71;
- il posto auto scoperto posto al piano T è identificato al foglio 59 particella 860 subalterno 21, cat. C/6, piano T, mq. consistenza mq.140 - superficie catastale totale mq.149, rendita euro 412,13.

COERENZE

- Il locale uso deposito posto al piano S/1- identificato al foglio 59 particella 860 subalterno 25, confina, quanto al fabbricato, a sud con F. 59 p.lla 436 e sul medesimo piano con il sub. 28;
- il posto auto scoperto posto al piano T – identificato al foglio 59 particella 860 subalterno 19, confina con altra unità immobiliare, con il sub.20 e con strada di passaggio;
- il posto auto scoperto posto al piano T – identificato al foglio 59 particella 860 subalterno 21, confina con altra unità immobiliare e con strada di passaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato ed parzialmente ingombro da materiale edile.

ONERI CONDOMINIALI.

Sulle eventuali morosità, l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore per le spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **12/12/2001: Concessione edilizia N.296** – Permesso di costruire per realizzazione di un nuovo edificio, da destinarsi in parte a civile abitazione ed in parte ad attività commerciale, nonché la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato esistente, il tutto nel rispetto delle volumetrie esprimibili;
- **17/12/2002: Concessione edilizia N.210** – Concessione di sdoppiamento della C.E. N.296/2001 relativa al progetto per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi e ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente, consistente nel frazionare lo stesso in lotti "A" e "B" – Realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi individuato come lotto "B" sito nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo" compreso tra Viale Aldo Moro, via Novelli, Strada di PRG e circonvallazione sud;
- **17/04/2003: Concessione edilizia N.81** – Concessione di variante alla C.E. N.210 del 17/12/2002 relativa al progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione e negozi individuato come lotto "B" nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo". La concessione prevede una generale

riorganizzazione degli spazi sia all'interno che all'esterno dell'edificio, senza modificarne i parametri urbanistici;

- 30/04/2003: Comunicazione di inizio lavori per la costruzione di un fabbricato nel P.P. "Pozzo Cavo" del comune di San Giovanni Rotondo;

- 25/11/2003: Prot. N. 27355 – Denuncia inizio delle attività per la realizzazione degli interventi edilizi da eseguire in variante alla C.E. N.81 del 17/04/2003. Le opere consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare soprattutto la distribuzione degli spazi interni dell'edificio. L'immobile è riportato in catasto al foglio 59 nn. 537-585-836-838 e ricade in zona territoriale omogenea "C2" di PRG;

- 16/07/2004: Prot. N. 18690 – Denuncia di inizio attività relativa al progetto per nuova edificazione di un lotto con realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi e ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente, ricadente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Novelli, strada di PRG e circumvallazione sud, zona "C2" della variante di PRG (Variante alla D.I.A. n.27355 del 25/11/2003). Le opere consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare soprattutto la distribuzione degli spazi interni;

- 06/10/2004: Prot. n. 24267 – Richiesta certificato di agibilità.

In atti risulta la richiesta del certificato di agibilità ma non risulta rinvenuto il certificato di agibilità. Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico degli oneri relativi al rilascio.

SI EVIDENZIA

PRESENZA DI CONVENZIONE EDILIZIA

Si evidenzia che i terreni sui quali sorgono gli immobili in argomento, sono stati, per atto rogato dal Notaio Vincenzo Meterangelis con sede in Foggia (FG), in data 03/03/2000, rep. n.18931 racc. n.8928, oggetto di convenzione per esecuzione di opere programmate, convenzione stipulata con il Comune di San Giovanni Rotondo. Pertanto, le prescrizioni contenute nella convenzione rimangono vincolanti per gli aggiudicatari ed aventi causa che si impegnano ad osservarle.

La convenzione risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 5993 R.P. 4362 del 01/04/2000.

- PREZZO BASE: EURO 159.918,75

(CENTOCINQUANTANOVEMILANOVECENTODICIOTTO/75)

- OFFERTA MINIMA : EURO 119.939,06

(CENTODICIANNOVEMILANOVECENTOTRENTANOVE/06)

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

**** **** ****

LOTTO DIECI

PIENA PROPRIETA'

Il bene oggetto di pignoramento è formato da tre unità immobiliari site in San Giovanni Rotondo al Viale Aldo Moro con ingresso del fabbricato dal civico 163

Precisamente le **tre unità immobiliari** sono formate: da **un locale uso deposito** posto al piano interrato S/1 e relativa corte posta al piano terra e **due posti auto** scoperti posti al piano terra. Il deposito ha una superficie lorda e convenzionale di mq. 72 mentre la corte ha una superficie lorda di mq. 48,00 e convenzionale di mq. 1,00. Il primo posto auto scoperto posto al piano terra, ha una superficie lorda di mq. 24,00 e superficie convenzionale di mq. 6,00; il secondo posto auto scoperto ha una superficie lorda di mq. 43,80 e superficie convenzionale di mq. 11,00.

- **Al deposito** si accede da Via Aldo Moro mediante una stradina condominiale al civico 163, che conduce ad una prima rampa posta sulla sinistra al lato ovest. Attraversata la rampa si incontra una saracinesca che dà accesso all'area di manovra comune anche ad altra proprietà. Proseguendo, sulla destra, originariamente e secondo la pianta in stato di diritto, era posizionata la serranda metallica che dava accesso al deposito. Attualmente la serranda metallica non esiste più e risulta un muro. Pertanto ad oggi l'accesso si ha attraverso una proprietà di terzi non pignorata, posta al piano terra di Viale Aldo Moro 161, mediante una scala interna non assentita nonché percorrendo una strada perpendicolare. Al deposito si accede anche percorrendo una strada perpendicolare posta tra Viale Aldo Moro 157 e Viale Aldo Moro 159, dove, percorsa per circa 150 mt., sulla destra si incontra una rampa di scale che conduce ad una porta di tipo blindata, anch'essa non assentita, che consente l'accesso pedonale. Dalla stessa strada è possibile accedere alla corte posta al piano terra. Sulla corte risultano abusi che potranno essere sanati.

- **Ai posti auto** si accede sempre da Viale Aldo Moro 163, mediante una stradina condominiale che va percorsa fino in fondo. Giunti in fondo, svoltando a sinistra si incontra sulla destra un posto auto (sub 20) mentre l'altro lo si incontra sulla sinistra. (sub 22) Ai posti auto si accede anche mediante un cancello posto sul lato ovest del fabbricato.

SITUAZIONE CATASTALE

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, e la planimetria depositata in catasto, ha evidenziato delle modifiche realizzate sull'immobile, relative ad elementi strutturali e di tamponamento.

È stata murata l'apertura che consentiva l'ingresso dal livello interrato.

Inoltre è stata realizzata un'asola nel solaio di copertura del livello interrato, che corrisponde al solaio di calpestio del piano primo. Questa asola consente di collegare l'immobile del piano terra (non pignorato), adibito ad attività commerciale e l'immobile pignorato.

Infine sono stati realizzati tramezzi interni per suddividere l'unità immobiliare in più ambienti.

- 1.000,00 €: Autorizzazione sismica
- 600,00 €: accatastamento
- 1.000,00 €: agibilità
- 2.000,00 €: opere murarie

In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono euro 6.432,00 oltre IVA

LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI RISULTANO LE SEGUENTI

Il deposito presenta la struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato - Solai: in latero cemento - Copertura: a doppia falda con tegole - Pareti esterne: intonacate al civile tinteggiate - Pareti interne: intonacate al civile - Pavimentazione interna: pavimento in gres - Infissi e porte esterne: saracinesca in acciaio zincato - Porte interne: non presenti - Soffitto: piano in latero cemento al civile -

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: -impianto idrico, allaccio AQP - impianto fognario collegato alla rete comunale - impianto elettrico.

I posti auto sono all'aperto con fondo in catrame.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il deposito è accatastato con la categoria C/2 e pertanto non necessita l'attestato di prestazione energetica così come non necessitano di attestati di prestazione energetica i posti auto.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- il locale uso deposito posto al piano S/1- identificato al foglio f.lo 59 p.lla 860 sub 28 - Viale Aldo Moro - P.T. e P.S.1 - classe 4 - consistenza mq.62 - superficie catastale totale mq.78 - Rendita € 249,76;
- il posto auto scoperto posto al piano T – identificato al foglio f.lo 59 p.lla 860 sub 20 - Viale Aldo Moro - P.T. - classe 1 - consistenza mq.23 - superficie catastale totale mq.24 - Rendita € 67,71;
- il posto auto scoperto posto al piano T – identificato al foglio - f.lo 59 p.lla 860 sub 22) - Viale Aldo Moro - P.T. - classe 1 - consistenza mq.40 - superficie catastale totale mq.44 - Rendita € 117,75.

COERENZE

il locale uso deposito posto al piano S/1- identificato al foglio 59 particella 860 subalterno 28, confina, quanto al fabbricato a sud con F. 59 p.lla 436 e sul medesimo piano con il sub. 25 ed area di manovra salvo altri;

il posto auto scoperto posto al piano T – identificato al foglio 59 particella 860 subalterno 20, confina con altra unità immobiliare, con il sub. 19 e 21 del F. 59 p.lla 860 e con strada di passaggio;

il posto auto scoperto posto al piano T – identificato al foglio 59 particella 860 subalterno 22, confina con altre unità immobiliari e con strada di passaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato il locale uso deposito posto al piano S/1- identificato al foglio 59 particella 860 subalterno 28 è occupato da terzi i forza di un contratto di locazione,

ONERI CONDOMINIALI.

Sulle eventuali morosità, l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore per le spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **12/12/2001: Concessione edilizia N.296** – Permesso di costruire per realizzazione di un nuovo edificio, da destinarsi in parte a civile abitazione ed in parte ad attività commerciale, nonché la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato esistente, il tutto nel rispetto delle volumetrie esprimibili;

- **17/12/2002: Concessione edilizia N.210** – Concessione di sdoppiamento della C.E. N.296/2001 relativa al progetto per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi e ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente, consistente nel frazionare lo stesso in lotti "A" e "B" – Realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi individuato come lotto "B" sito nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo" compreso tra Viale Aldo Moro, via Novelli, Strada di PRG e circonvallazione sud;

- **17/04/2003: Concessione edilizia N.81** – Concessione di variante alla C.E. N.210 del 17/12/2002 relativa al progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione e negozi individuato come lotto "B" nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo". La concessione prevede una generale riorganizzazione degli spazi sia all'interno che all'esterno dell'edificio, senza modificarne i parametri urbanistici;

- 30/04/2003: Comunicazione di inizio lavori per la costruzione di un fabbricato nel P.P. "Pozzo Cavo" del comune di San Giovanni Rotondo;

- 25/11/2003: Prot. N. 27355 – Denuncia inizio delle attività per la realizzazione degli interventi edilizi da eseguire in variante alla C.E. N.81 del 17/04/2003. Le opere consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare soprattutto la distribuzione degli spazi interni dell'edificio. L'immobile è riportato in catasto al foglio 59 nn. 537-585-836-838 e ricade in zona territoriale omogenea "C2" di PRG;

- 16/07/2004: Prot. N. 18690 – Denuncia di inizio attività relativa al progetto per nuova edificazione di un lotto con realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi e ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente, ricadente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Novelli, strada di PRG e circonvallazione sud, zona "C2" della variante di PRG (Variante alla D.I.A. n.27355 del 25/11/2003). Le opere consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare soprattutto la distribuzione degli spazi interni;

- 06/10/2004: Prot. n. 24267 – Richiesta certificato di agibilità.

In atti risulta la richiesta del certificato di agibilità ma non risulta rinvenuto il certificato di agibilità. Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico degli oneri relativi al rilascio.

SI EVIDENZIA

PRESENZA DI CONVENZIONE EDILIZIA

Si evidenzia che i terreni sui quali sorgono gli immobili in argomento, sono stati, per atto rogato dal Notaio Vincenzo Meterangelis con sede in Foggia (FG), in data 03/03/2000, rep. n.18931 racc. n.8928, oggetto di convenzione per esecuzione di opere

programmate, convenzione stipulata con il Comune di San Giovanni Rotondo. Pertanto, le prescrizioni contenute nella convenzione rimangono vincolanti per gli aggiudicatari ed aventi causa che si impegnano ad osservarle.

La convenzione risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 5993 R.P. 4362 del 01/04/2000.

- PREZZO BASE :

EURO 52.069,50 (CINQUANTADUEMILASESSANTANOVE/50)

- OFFERTA MINIMA :

EURO 39.052,12 (TRENTANOVEMILACINQUANTADUE/12)

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

**** **** ****

LOTTO UNDICI

PIENA PROPRIETA'

Il bene oggetto di pignoramento è formato da un'unità immobiliare sita in San Giovanni Rotondo al Viale Aldo Moro con ingresso del fabbricato dal civico 163

L'unità immobiliare è formata: **da un locale uso autorimessa posto al piano interrato S/2 ed ha una superficie lorda e convenzionale di mq. 34,40.**

- **Al locale** si accede da Via Aldo Moro mediante una stradina condominiale al civico 163, che conduce ad una seconda rampa posta sulla sinistra al lato ovest. Attraversata la rampa dopo aver avuto accesso all'area di manovra comune anche ad altri boxes, proseguendo, in fondo a destra è posizionata la serranda metallica che da accesso al bene pignorato.

Al locale si accede anche mediante rampa di scale interna al portone del condominio posto al civico 163.

CONFORMITA' CATASTALE

Non vi sono difformità tra lo stato di fatto e quello di diritto.

PIANTA STATO DI FATTO

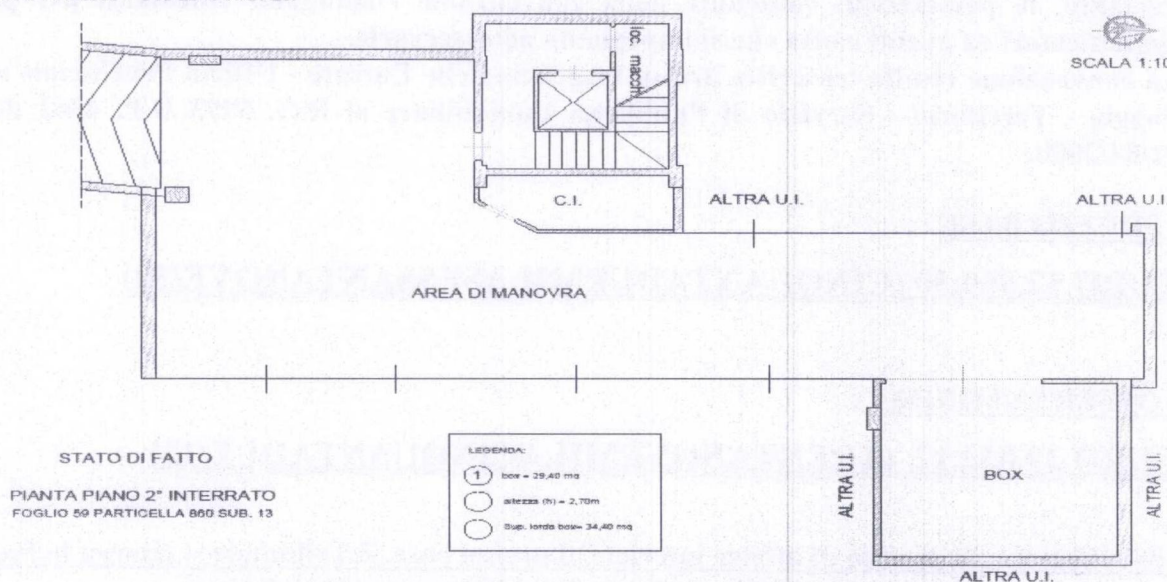


TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
 E.I. N. 174-2019 + 315-2019 R.G. Es.

ALLEGATO N. 35



SCALA 1:100



PIANTA STATO DI DIRITTO

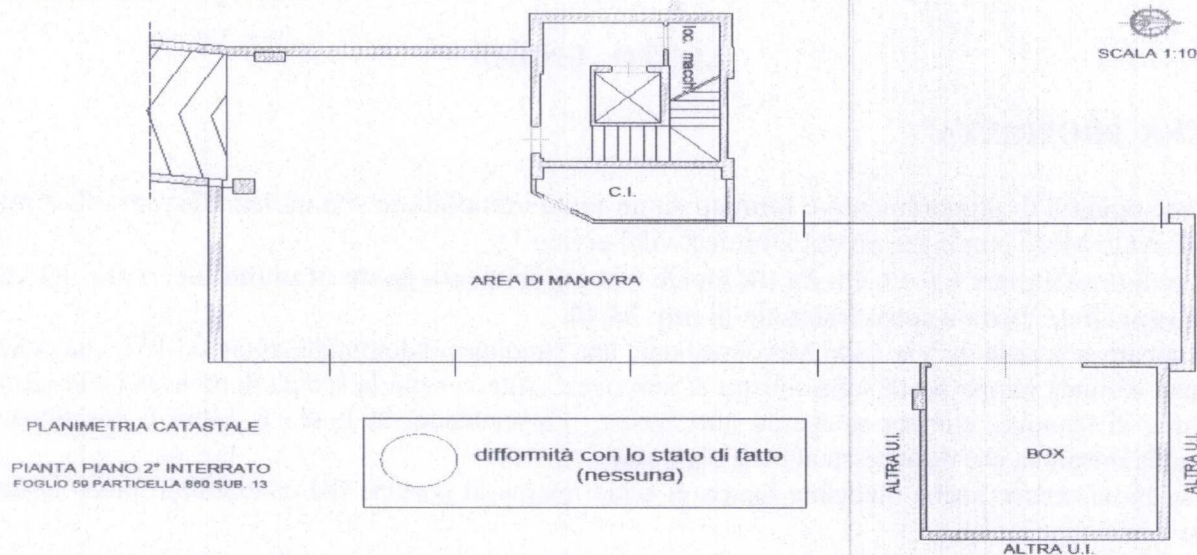


TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
 E.I. N. 174-2019 + 315-2019 R.G. Es.

ALLEGATO N. 37



SCALA 1:100



LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI RISULTANO LE SEGUENTI

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato - Solai: in latero cemento - Copertura: a doppia falda con tegole - Pareti esterne: intonacate al civile tinteggiate - Pareti interne: intonacate al civile - Pavimentazione interna: pavimento in gres - Infissi e porte esterne: saracinesca in acciaio zincato - Porte interne: non presenti - Soffitto: piano in latero cemento al civile - L'immobile è dotato dei seguenti impianti: -impianto idrico, allaccio AQP - impianto fognario collegato alla rete comunale - impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato ed parzialmente ingombro da materiale edile.

ONERI CONDOMINIALI.

Sulle eventuali morosità, l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore per le spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il cespite è accatastato con la categoria C/6 e pertanto non necessita l'attestato di prestazione energetica.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo:

- al Foglio n. 59 – particella 860, sub 13, Categoria C/6, Viale Aldo Moro - P.S.2 - classe 3 - consistenza mq.30 - superficie catastale totale mq.34 - Rendita € 120,85.

COERENZE

il locale posto al piano S/2- identificato al foglio 59 particella 860 subalterno 13, confina quanto al fabbricato a sud con F. 59 p.la 436 e sul medesimo piano con il sub. 11, 12, 14, 15, 16 e 18 ed area di manovra salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **12/12/2001: Concessione edilizia N.296** – Permesso di costruire per realizzazione di un nuovo edificio, da destinarsi in parte a civile abitazione ed in parte ad attività commerciale, nonché la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato esistente, il tutto nel rispetto delle volumetrie esprimibili;

- **17/12/2002: Concessione edilizia N.210** – Concessione di sdoppiamento della C.E. N.296/2001 relativa al progetto per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi e ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente, consistente nel frazionare lo stesso in lotti "A" e "B" – Realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi individuato come lotto "B" sito nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo" compreso tra Viale Aldo Moro, via Novelli, Strada di PRG e circoscrizione sud;

- **17/04/2003: Concessione edilizia N.81** – Concessione di variante alla C.E. N.210 del 17/12/2002 relativa al progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione e negozi individuato come lotto "B" nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo". La concessione prevede una generale riorganizzazione degli spazi sia all'interno che all'esterno dell'edificio, senza modificarne i parametri urbanistici;

- **30/04/2003:** Comunicazione di inizio lavori per la costruzione di un fabbricato nel P.P. "Pozzo Cavo" del comune di San Giovanni Rotondo;

- **25/11/2003:** Prot. N. 27355 – Denuncia inizio delle attività per la realizzazione degli interventi edilizi da eseguire in variante alla C.E. N.81 del 17/04/2003. Le opere consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare soprattutto la distribuzione degli spazi interni dell'edificio. L'immobile è riportato in catasto al foglio 59 nn. 537-585-836-838 e ricade in zona territoriale omogenea "C2" di PRG;

- 16/07/2004: Prot. N. 18690 – Denuncia di inizio attività relativa al progetto per nuova edificazione di un lotto con realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi e ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente, ricadente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Novelli, strada di PRG e circumvallazione sud, zona "C2" della variante di PRG (Variante alla D.I.A. n.27355 del 25/11/2003). Le opere consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare soprattutto la distribuzione degli spazi interni;

- 06/10/2004: Prot. n. 24267 – Richiesta certificato di agibilità.

In atti risulta la richiesta del certificato di agibilità ma non risulta rinvenuto il certificato di agibilità. Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico degli oneri relativi al rilascio.

SI EVIDENZIA

PRESENZA DI CONVENZIONE EDILIZIA

Si evidenzia che i terreni sui quali sorgono gli immobili in argomento, sono stati, per atto rogato dal Notaio Vincenzo Meterangelis con sede in Foggia (FG), in data 03/03/2000, rep. n.18931 racc. n.8928, oggetto di convenzione per esecuzione di opere programmate, convenzione stipulata con il Comune di San Giovanni Rotondo. Pertanto, le prescrizioni contenute nella convenzione rimangono vincolanti per gli aggiudicatari ed aventi causa che si impegnano ad osservarle.

La convenzione risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 5993 R.P. 4362 del 01/04/2000.

- PREZZO BASE :

EURO 23.220,00 (VENTITREMILADUECENTOVENTI/00)

- OFFERTA MINIMA :

EURO 17.415,00 (DICIASETTEMILAQUATTROCENTOQUINDICI/00)

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

**** **** ****

LOTTO TREDICI

PIENA PROPRIETA'

Il bene oggetto di pignoramento è formato da un'unità immobiliare sita in San Giovanni Rotondo al Viale Aldo Moro 101. L'unità immobiliare ha un'area di pertinenza su viale Aldo Moro, con aree verdi annesse, ed un locale deposito al piano interrato. Il Bene è formato da un piano terra con superficie lorda e convenzionale di mq. 148,20; da un piano interrato con superficie lorda e convenzionale di mq. 25,70 ed un balcone con superficie lorda di mq.11,00 e convenzionale di mq. 3,30.

PIANTA STATO DI FATTO



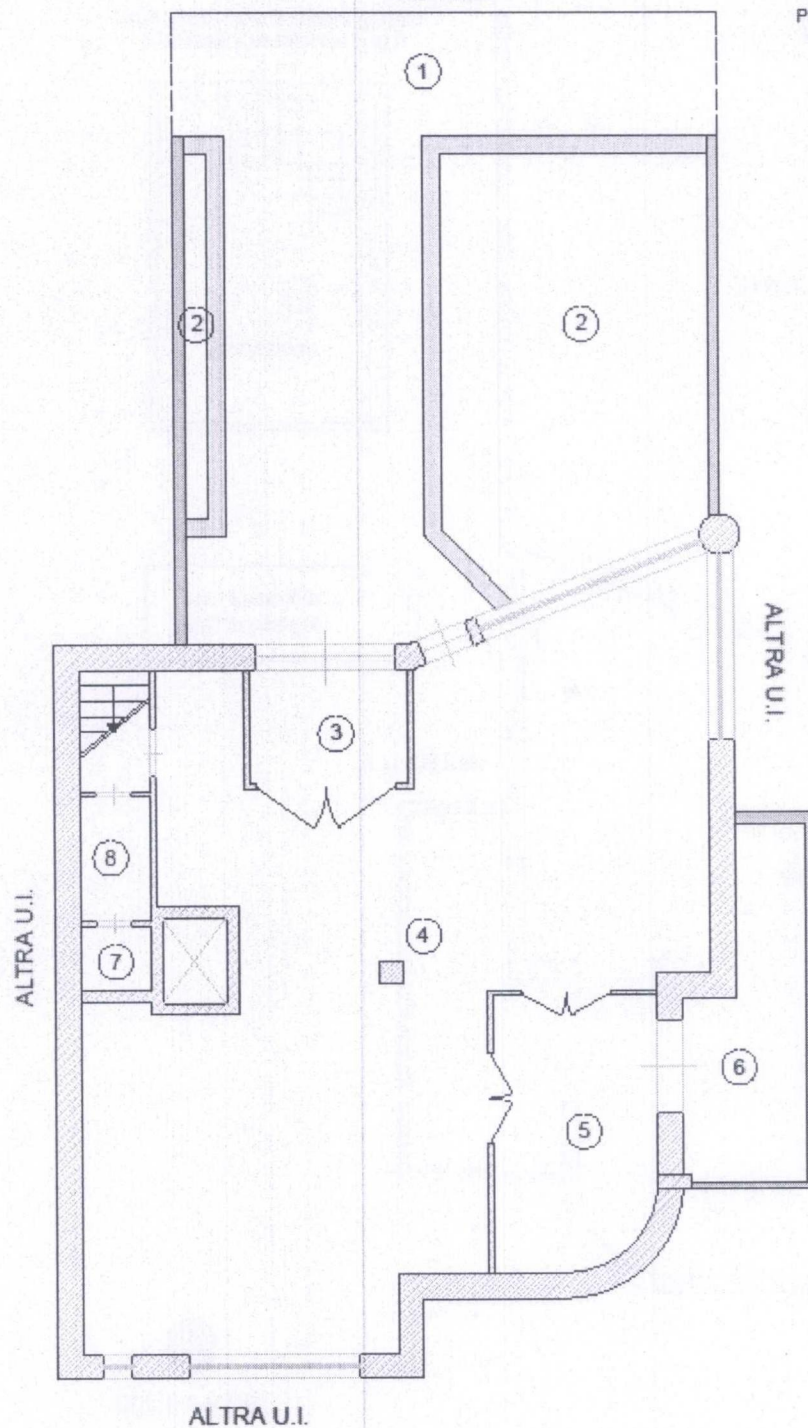
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
 E.I. N. 174-2019 + 315-2019 R.G. Es.

ALLEGATO N. 41

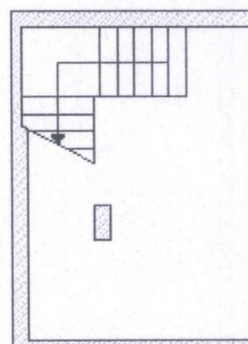
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA FOGLIO 58 PARTICELLA 3986 SUB. 4

VIALE A. MORO



PIANTA PIANO 1° SOTTOSTRADA FOGLIO 58 PARTICELLA 3986 SUB. 4



LEGENDA:

- ① corte = 55,00 mq
- ② aiuola = 43,00 mq
- ③ ingresso = 5,60 mq
- ④ sala esposizione = 94,60 mq
- ⑤ studio = 13,50 mq
- ⑥ balcone = 11,00 mq
- ⑦ W.C. = 1,40 mq
- ⑧ disimpegno = 2,70 mq
- altezza piano terra/B1 (h) = 3,00 m
- Sup. lorda p. 1° sottost. = 25,70 mq
- Sup. lorda piano terra = 148,20 mq



SCALA 1:100

PIANTA CATASTALE

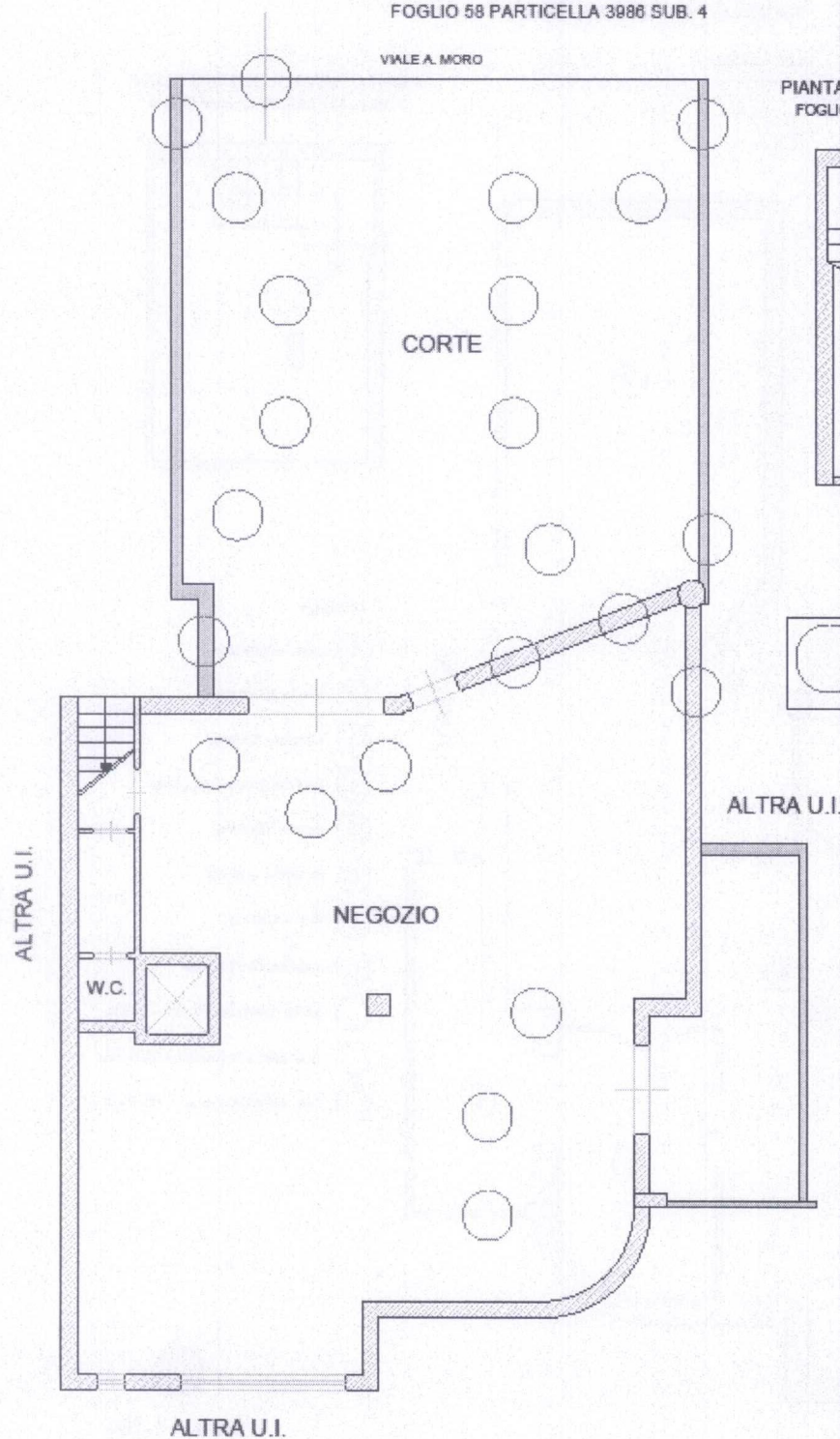


TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
E.I. N. 174-2019 + 315-2019 R.G. Es.

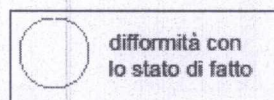
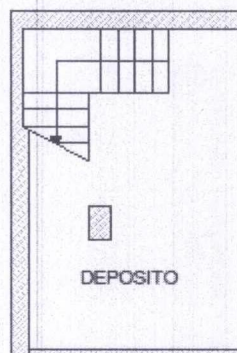
ALLEGATO N. 43

PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO TERRA
FOGLIO 58 PARTICELLA 3986 SUB. 4



PIANTA PIANO 1° SOTTOSTRADA
FOGLIO 58 PARTICELLA 3986 SUB. 4



SCALA 1:100

LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL LOCALE RISULTANO LE SEGUENTI

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato - Solai: in latero cemento - Copertura: a doppia falda con tegole - Pareti esterne: rivestita in pietra a piano terra ed intonacata sugli altri lielli - Pareti interne: in gres - Pavimentazione interna: pavimento in monocottura - Infissi e porte esterne: in alluminio con vetro-camera - Porte interne: in legno - Soffitto: piano in latero cemento intonacato al civile – bagno pavimento in gres, con lavabo e tazza.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: -impianto idrico, allaccio AQP - impianto fognario collegato alla rete comunale - impianto elettrico.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica con classe "D" con un consumo annuo di 313,04 kWh/mq, con scadenza il 7/12/2030.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG)

L'immobile è identificato al foglio 58 particella 3986 subalterno 4, cat. C/1, Viale Aldo Moro - P.T. e P.S.1 - classe 4 - consistenza mq.127 - superficie catastale totale mq.170 - Rendita € 2.216,94.

COERENZE

- L'immobile identificato al foglio 58 particella 3986 subalterno 4, cat. C/1, confina, quanto all'edificio, a ovest con F. 58 p.la 2926 e sul medesimo piano con il sub. 5, al piano interrato con il sub. 8, sub. 9 e sub 10;

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è libero da persone e cose.

ONERI CONDOMINIALI.

Sulle eventuali morosità, l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore per le spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **29/03/2004: Permesso di costruire N.27**- Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, ricadente in zona "C2" della variante al PRG, e precisamente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Massa e Strada di P.R.G. (Insula D – "Torre del Signore"). L'edificio di progetto si articola su quattro livelli principali, a cui si aggiunge un piano sottotetto non abitabile. Il piano terra ospita un ampio locale destinato ad attività commerciale, provvisto dei necessari locali di supporto (servizio igienico e ripostiglio);
- **19/08/2004: Permesso di costruire N.106** - Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, ricadente in zona "C2" della variante al PRG, e precisamente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Massa e Strada di P.R.G. (Insula D – "Torre del Signore").
- **21/12/2004: DIA prot. n. 30326** - Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, ricadente in zona "C2" della variante al PRG, e precisamente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Massa e Strada di P.R.G. (Insula D – "Torre del Signore").
- **21/06/2005: DIA prot. n. 14084** - Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, ricadente in zona "C2" della variante al PRG, e precisamente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Massa e Strada di P.R.G. (Insula D – "Torre del Signore").

- 31/01/2006: Comunicazione di fine lavori inerenti il progetto per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio.

- 01/02/2006: Prot. n. 03040 - Richiesta per il rilascio del certificato di Agibilità.

In atti risulta la richiesta del certificato di agibilità ma non risulta rinvenuto il certificato di agibilità. Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico degli oneri relativi al rilascio.

SI EVIDENZIA

PRESENZA DI CONVENZIONE EDILIZIA

Si evidenzia che i terreni sui quali sorgono gli immobili in argomento, sono stati, per atto rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo con sede in Manfredonia (FG) del 08/04/1997, rep. n.23474, oggetto di convenzione per esecuzione di opere programmate, convenzione stipulata con il Comune di San Giovanni Rotondo. Pertanto, le prescrizioni contenute nella convenzione rimangono vincolanti per gli aggiudicatari ed aventi causa che si impegnano ad osservarle.

La convenzione risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 7322 R.P. 5844 del 06/05/1997.

SITUAZIONE CATASTALE

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, e la planimetria depositata in catasto, ha evidenziato una diversa distribuzione interna ed una errata rappresentazione dell'area esterna di pertinenza

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica in sanatoria.

Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo una SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di 1.032,00 €.

In seguito dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento per rappresentare lo stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 1.032,00 €: sanzione

- 800,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA (compreso di diritti)

- 600,00 €: accatastamento

In totale 2.232,00 €.

Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede 1.000,00 € per spese tecniche.

In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono euro 3.232,00 + IVA.

Il costo, che rimarrà a carico dell'aggiudicatario, è stato stimato in euro 3.232,00 circa oltre IVA.

- PREZZO BASE : EURO 167.629,50

(CENTOSESANTASETTEMILASEICENTOVENTINOVE/50)

- OFFERTA MINIMA : EURO 125.722,12

(CENTOVENTICINQUEMILASETTECENTOVENTIDUE/12)

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 dott. Ing. Giacomo Lombardi, pubblicata sul sito www.asteannunci.it, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, ognuno in unico lotto, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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

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

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

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

OFFERTA TELEMATICA

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.fallcoaste.it> entro le ore 12,00 del giorno 27 MAGGIO 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 27 MAGGIO 2025**

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. **Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare;**
- i) il termine per il relativo pagamento, del prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale *ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742*). Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale **è stata addebitata** la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;
- q) **espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.**

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. **Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

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

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

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

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

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

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

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

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

La cauzione, per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto mediante bonifico bancario da

eseguirsi sul conto intestato a **“Tribunale di Foggia”** da eseguirsi sulle seguenti coordinate:

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

Causale: POSIZIONE 201900017400001 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 **27 MAGGIO 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, Il Piano**, offerta, in busta chiusa che dovrà indicare 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

manca, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

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

3) Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto).

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

5) Termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni; 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 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 e/o assegno circolare postale (in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a: Tribunale Foggia Proc. n. 174/2019 R.G.E.

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;

E) 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.

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

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

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

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

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

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

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

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile, si procederà contestualmente ad una gara 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. 174/2019 R.G.E.**, presso lo studio del professionista delegato:

- 1) il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al credito fondiario;
- 2) **contestualmente al saldo del prezzo, la somma provvisoria nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio),** per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile). Sono a

carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

- 3) L'aggiudicatario dovrà, altresì, evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal professionista delegato, di integrazione della somma versata per spese. Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri ex legge n. 47/85 e succ. modif., nonché di ogni altra formalità saranno a carico dell'aggiudicatario; costui dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa).

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

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

L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito, **i quali, sebbene abbiano aderito all'iniziativa A.B.I., non sono obbligati alla concessione del mutuo. Istituti aderenti:** 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, II piano, tel. 0881/580457 – cell.3492319235 o alla Edicom Finance S.r.l. n. verde 800630663 o consultare i siti:

www.asteannunci.it

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

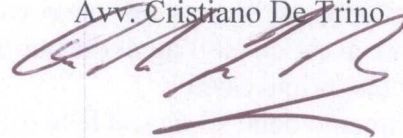
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>

Eventuali richieste di visita potranno essere prenotate mediante l'utilizzo del sito del Ministero, **tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**, accedendo all'apposita funzione "***prenota visita***

immobile” compilando il *form* di prenotazione. Eventuali soggetti “accompagnatori” dovranno anch’essi prenotarsi mediante l’apposita funzione “*prenota visita immobile*” compilando sempre il *form* di prenotazione.

Foggia li 10 MARZO 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Cristiano De Trino

A handwritten signature in dark ink, consisting of several fluid, connected strokes, representing the name Cristiano De Trino.