

**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. Claudio Caruso con ordinanza comunicata 9/02/2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. **267/2020 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 **che ha stimato:**

il Lotto 1 (A di CTU) in euro 1.397.900,00, ridotto forfettariamente del 15% ad euro 1.188.000,00 e successivamente ulteriormente ridotto ad euro 1.183.000,00 per spese per sanatorie a sostenersi stimate in euro 5.000,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario;

il lotto 5 (E di CTU) in euro 1.714.687,50 ridotto forfettariamente del 15% ad euro 1.457.500,00 e successivamente ulteriormente ridotto ad euro 1.450.000,00 per spese per sanatorie a sostenersi stimate in euro 7.500,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

-Visto l'esito negativo della vendita tenutosi in data 3/12/2024

- Visto l'esito negativo della vendita tenutosi in data 28/02/2025

A V V I S A

che il giorno **29 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.gobidreal.it**, la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati:

LOTTO UNO (LOTTO "A" di CTU)

PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO PER ATTIVITÀ COMMERCIALE + UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Stornara (FG) in zona periferica, precisamente è lambito da Via Fratelli Bandiera n.2 n.4 n.6, Via Giuseppe Garibaldi n. 103, Via Le Vigne n. 18 e 18/A, Via Nazario Sauro n. 1 e 1/A, zona B dello strumento urbanistico comunale con destinazione ad attività commerciale. Seppur situato nella zona periferica del comune di Stornara, in una zona prettamente residenziale, dista pochi metri dal centro cittadino. Esso fabbricato occupa un intero isolato e si sviluppa su tre livelli fuori terra e in uno interrato. Si tratta di un ampio fabbricato adibito prevalentemente ad attività commerciale con sue derivazioni, accessori e pertinenze collegate all'attività commerciale. Come ulteriori accessori sono state realizzate due tettoie all'esterno a protezione del materiale esposto. L'isolato risulta protetto su due lati dal fabbricato e per i restanti lati da un recinto in muratura e ringhiera metallica. Risulta dotato di più ingressi, di cui almeno uno per lato. Il piazzale su cui insiste il fabbricato è pavimentato con cemento levigato e su di essa risulta anche una pesa di cui non si garantisce il funzionamento. La sua costruzione è datata, con struttura intelaiata in c.a., tamponamenti in muratura ordinaria, i prospetti sono intonacati e tinteggiati, i solai sono in latero cemento, la copertura è piana con sovrastante manto impermeabilizzante e serramenti in alluminio.

L'edificio è utilizzato soprattutto al piano terra in cui è ubicato un ampio locale ad uso commerciale dove è distribuito lo spazio espositivo e all'interno sono stati ricavati diversi ambienti destinati a depositi, uffici, servizi igienici, un locale con ascensore montacarichi che si collega con il primo piano e il seminterrato. Attraverso il vano scala si arriva ad un piccolo vano utilizzato come cantina, posto nel piano interrato, di superficie lorda mq.25. Staccato dall'edificio a ridosso del recinto è stato realizzato un locale adibito alla distribuzione delle bevande presente in planimetria.

Il piano terra occupa una superficie lorda complessiva di circa mq. 1.180, l'altezza interna è di mt. 4,35, risulta una zona soppalcata di mq. 20 e alta 1,90 mt. La pavimentazione è prevalentemente in ceramica di colore chiara, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. A servizio dell'esercizio commerciale ci sono: impianti di riscaldamento a pompa di calore del tipo a split a scambio diretto, alimentato elettricamente per il condizionamento invernale ed estivo, impianto elettrico, l'impianto idrico e fognario, n. 4 servizi igienici con disimpegno, di cui uno per disabili e uno per il personale dotato di doccia.

Per mezzo di una scala interna si giunge sia al primo piano che al piano seminterrato. Il primo piano è utilizzato come locale deposito con l'accesso ad un ampio terrazzo e ad un balcone e risulta con finiture essenziali. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate di bianco, il pavimento è in cemento levigato, gli infissi, con ampie superfici vetrate, sono realizzate in alluminio anodizzato. A servizio del piano vi è un montacarichi che lo collega con il piano terra. La sua superficie lorda è di mq. 680 con un'altezza di mt. 2,95, i terrazzi sono rispettivamente: il più grande mq. 165 e il minore mq. 25.

Percorrendo lo stesso vano scala si giunge al secondo piano, identificato catastalmente come categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione) dove risulta una tettoia in latero-cemento sorretta da pilasti in c.a. e un ampio terrazzo, il tutto lasciato al rustico. La superficie complessiva è di 405 mq e di 265 mq di terrazzo.

Al piano seminterrato si giunge sia attraverso una scala interna e sia tramite una rampa esterna carrabile. Esso è utilizzato come locale deposito ed è rifinito sulle pareti con intonaco a civile e tinteggiato di colore chiaro mentre il pavimento è in cemento levigato. La superficie complessiva è di mq. 795 con altezza di mt. 4,15. Al servizio c'è solo l'impianto elettrico e il montacarichi proveniente dal piano terra.

L'edificio, per la parte adibita ad attività commerciale, è dotato di estintori interni, porte di sicurezza con maniglioni antipánico e si presenta in buono stato manutentivo, mentre per gli altri piani la dotazione impiantistica e lo stato manutentivo è carente.

DATI CATASTALI

L'edificio è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Stornara:

- al Fg 11, p.lla 205, sub 6 via Fratelli Bandiera n.ri 2, 4 e 6, via Giuseppe Garibaldi n. 103, via Le Vigne n. 18 e 18/A, via Nazario Sauro n. 1 e 1/A, piano T-1-S1, cat. D/8 (fabbricati costruiti o adattati per attività commerciali), R.C. 16.100,00 €
- al Fg 11, p.lla 205, sub 8, via Giuseppe Garibaldi n. 103, piano 2, cat. F/3 (unità in corso di costruzione).

COERENZE

L'esteso isolato confina con le strade urbane ovvero a Nord con via Fratelli Bandiera, a Est con via Garibaldi, a Sud con via N. Sauro e a Ovest con Via Le Vigne

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è oggetto di due distinti contratti di locazione.

Invero:

- una parte del fabbricato, composto da Piano Terra, con ingresso da Via Le Vigne n. 20, sotterraneo con ingresso da Via Garibaldi 103 ed area sovrastante e piano primo (parte individuata al F. 11, p.lla 205, Sub. 6 “corpo A”) è condotto da terzi in forza di contratto di locazione stipulato tra l'esecutata e la XXXXXXXXX registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cerignola il 15/05/2017 al nr. 989 serie 3T. Il contratto risulta opponibile alla procedura e di conseguenza all'aggiudicatario, sino al 30/04/2029. Il contratto prevede un canone di locazione annuale di euro 12.000,00 mediante pagamento di canoni mensili di euro 1.000,00.
- La parte posta su Via Le Vigne 18 (parte individuata al F. 11, p.lla 205, Sub. 6 “corpo G”) è condotto da altra società mediante contratto di occupazione temporanea su autorizzazione del Tribunale di Foggia. Il contratto scadrà con l'aggiudicazione e pertanto non è opponibile alla procedura e di conseguenza all'aggiudicatario. Il contratto prevede un canone di locazione annuale di euro 4.800,00 mediante pagamento di canoni mensili di euro 400,00.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato costruito nel rispetto delle norme edilizie sebbene presenti due tettoie aperte che non risultano accatastate.

L'immobile risulta edificato con:

- Permesso a costruire in sanatoria n. 08/2017;
- SCIA 2774 DEL 7/04/2016;
- Attestazione di agibilità del 6/07/2016, prot. 5335.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta accatastato. Tuttavia da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state rilevate due tettoie aperte che non risultano accatastate di cui una è utilizzata per l'esposizione della merce all'aperto l'altra come riparo dalle intemperie. Gli abusi risultano sanabili e per regolarizzarli occorre presentare una SCIA in sanatoria con spese di oblazione e oneri concessori, pratica sismica presso il Genio Civile, variazione catastale, per una costo di € 5.000,00 + IVA.

Si evidenzia che le spese di cui innanzi sono state stimate in circa euro 5.000,00 + IVA e rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio, limitatamente alla zona adibita ad attività commerciale, risulta provvisto di attestato di Prestazione Energetica con classe energetica “G”.

L'attestato ha una validità sino al 20/09/2032.

IN EVIDENZA

SPESE CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- o Costi urbanistici e catastali euro 5.000,00 circa.
- o Spese di trasferimento e cancellazioni formalità.

Si precisa che il costo per le sanatorie (euro 5.000,00) è stato decurtato dal prezzo di vendita di stima e pertanto il costo rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

- PREZZO BASE :

EURO 665.437,50 (Seicentosessantacinquemilaquattrocentotrentasette/50)

- OFFERTA MINIMA -

EURO 499.078,12 (Quattrocentonovantanovemilasettantotto/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 CINQUE (LOTTO “E” DI CTU)

DESCRIZIONE come da CTU

PIENA PROPRIETÀ' FABBRICATO PER ATTIVITÀ DI AGRITURISMO CON TERRENI ANNESSI

LOTTO E - Fabbricati con destinazione Agriturismo e Terreni Agricoli identificati catastalmente nel Comune di Orta Nova al Foglio 37 con i seguenti indici:

- particella 720, Strada Statale 16 snc, piano T, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), 10 mq, superficie catastale 18 mq, R.C. 24,27 €;
- particella 723, sub. 3, Strada Statale 16 snc, piano S1-T-1, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), R.C. 3.810,00 €;
- particella 724, Strada Statale 16 snc, piano T-1, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), 43 mq, superficie catastale 62 mq R.C. 88,83 €;
- particella 637, uliveto, ha 0.00.64, R.D. 30,00 €, R.A. 0,18 €;
- particella 639, uliveto, ha 0.77.84, R.D. 36,18 €, R.A. 22,11 €;
- particella 642, uliveto, ha 1.07.62, R.D. 50,02 €, R.A. 30,57 €;
- particella 719, uliveto, ha 3.21.95, R.D. 149,65 €, R.A. 91,45 €, (soppressa)

In evidenza:

la particella 719, uliveto, ha 3.21.95, R.D. 149,65 €, R.A. 91,45 €, è stata soppressa ed ha generato due nuove p.lle. Pertanto la p.lla 719 oggi è diventata:

- 1- p.lla 900 uliveto classe 2 di ha 3.04.81 R.D. € 141,68, R.A. € 86,58 (ex p.lla 719)
- 2- p.lla 901 in NCEU D/6 zona censuaria 2, rendita 1.433,60, SS 16 snc piano T (fabbricato per esercizio sportivo con fine di lucro) (ex p.lla 719, ex Ente Urbano di are 17.14, ex categoria F/6 oggi D/6)

La struttura è costituita da un complesso immobiliare formato da fabbricati, pertinenze e terreni con destinazione ad agriturismo, sita in Orta Nova (FG) alla Contrada “Posta Torre”, località “Mezza La Terra”, accessibile dalla S.S 16 al Km 699. Sorge su un'area pianeggiante in direzione sud del comune di Orta Nova, a circa 6 km dal centro storico. La strada che conduce all'azienda ha svincoli nella direzione Cerignola-Foggia e viceversa. Pertanto il complesso è raggiungibile territorialmente dalle strade provinciali e statali, facilitandone l'accesso.

Precisamente la struttura è composta da:

- a) Tre fabbricati rurali, due adibiti a deposito (la p.lla 720 piano T – p.lla 724 a piano T-1) e uno ad attività di ricezione, ospitalità e ristoro diviso su tre livelli (p.lla 723 sub 3 piano S1-T-1) il piano terra destinato a zona pranzo e degustazione prodotti tipici, il primo piano zona notte con disimpegno

e camere da letto e in fine un locale seminterrato come deposito. Risultano altresì, come pertinenze, sulla p.lla 901, una piscina, delle tettoie, alcuni manufatti come servizi accessori e locali tecnici.

b) Terreni agricoli (Fg 37, p.lle 637, 639, 642 posti sul fronte strada SS 16 e p.lla 719 oggi p.lle 900 e 901), coltivati in prevalenza da alberi di ulivo. La p.lla 719 è diventata p.lla 900 (terreno) e 901 (categoria D/6). Sulla P.lla 901 sono state realizzate come pertinenze una piscina, delle tettoie, alcuni manufatti come servizi accessori e locali tecnici, legittimate a seguito di permesso di costruire n. 24 del 24/10/2023 in sanatoria e catastalmente in categoria D/6.

Descrizione del complesso:

LOTTO E - Agriturismo

Costituito da un complesso immobiliare formato da un fabbricato con tipologia a villa, magazzini e terreni di pertinenza con destinazione ad agriturismo, situato in agro di Orta Nova, contrada “Posta Torre”, località Mezza la Terra accessibile dalla S.S 16 al Km 699. Sorge su un’area pianeggiante in direzione sud del comune di Orta Nova, a circa 6 km dal centro storico. La strada che conduce all’azienda ha svincoli nella direzione Cerignola-Foggia e viceversa. La proprietà è chiusa da una recinzione dalla quale si aprono tre accessi carrabili, chiusi da cancelli metallici, di cui quello principale in prossimità della S.S. 16 ed è ad apertura automatizzata e gli altri sono posizionati sui due lati trasversali all’ingresso.

Le particelle sulle quali insistono i fabbricati formano un’unica grande corte, di forma rettangolare, destinata in larga parte a giardino con zone ad aiuole, a prato, arbusti e alberi prevalentemente di ulivo. Nella corte vi sono anche vari percorsi e camminamenti, che collegano fra loro i fabbricati, la piscina e gli annessi piazzali pavimentati per lo svago. Di seguito si descrivono in modo dettagliato i singoli elementi che costituiscono il complesso agriturismo.

LOTTO E.1 - Manufatto d’arredo e deposito

L’edificio è a pianta quadrata in muratura portante a faccia vista aperto su quattro lati da aperture ad arco che sorreggono una volta a crociera. Occupa una superficie commerciale di 17,85 mq e un’altezza interna di mt 3,70, allo stato è utilizzato come edificio di rappresentanza.

LOTTO E.2 - Villa

La villa domina il fondo agricolo, coltivato prevalentemente ad uliveto. Ristrutturata nel 2015 per essere trasformata ad agriturismo, ricorda nelle linee architettoniche la tipica casa rurale pugliese. Si sviluppa su due piani fuori terra più un piano interrato con struttura in muratura portante a faccia vista, coperta parte con tetto a falde e parte da terrazzo. L’ingresso principale della casa si trova rivolto verso il fronte strada, a **piano rialzato**, nel portico antistante il fabbricato. Il portico, chiuso da ampie vetrate intelaiate con strutture in ferro, funge da accoglienza della clientela. Attraverso la zona d’ingresso si raggiungono vari ambienti, tra loro comunicanti, con funzione di sale da pranzo, reception, cucina, dispensa e servizi igienici per uomini, donne e disabili. Nella parte retrostante il fabbricato è posizionato un portico che si estende oltre il fabbricato per mezzo di una tettoia realizzata in struttura di legno lamellare coperta con perlinato a vista e coppi. La tettoia è chiusa lateralmente, sui tre lati, da vetrate in ferro e vetro, adibita come sala pranzo. A servizio dell’attività vi è un’ampia cucina, forno a legna per la pizza, un locale ad uso dispensa. Per mezzo di scale interne si raggiungono i diversi piani. La superficie commerciale del piano è di mq 377,70 e un’altezza interna di mt. 3,35.

Attraverso una scala accessibile dalla dispensa si raggiunge il **piano interrato**, utilizzato per la conservazione della merce alimentare e come cantina. Il piano si sviluppa nella sola parte sottostante il lato cucina ed occupa una superficie commerciale di mq 23,79 e un’altezza di mt 2,50.

Il **primo piano**, adibito a zona notte, è raggiungibile attraverso un vano scala posizionato dietro la reception. **Alle 7 camere** si arriva sia tramite un piccolo disimpegno posto alla fine della scalinata e

sia attraverso il terrazzo. La copertura che chiude il fabbricato è a falde inclinate realizzata con struttura di legno lamellare a vista e perlinato sormontata da coppi. Ogni camera da letto è munita di bagno con lavandino, tazza, bidè e doccia. La superficie commerciale è di mq 206,16 per un'altezza media di mt 2,70. Il materiale utilizzato per la pavimentazione interna è in lastre di pietra calcarea di Apricena anticata tirata a lucido in tutti gli ambienti compreso i bagni, mentre quello utilizzato per pavimentare gli spazi esterni del terrazzo è in cotto di argilla smaltata. La cucina e il piano interrato sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica di colore chiaro. Gli infissi del piano rialzato sono di due tipi: in ferro e vetro per le verande, in legno complete di persiane sia per il piano rialzato che per la zona notte, come pure le porte interne sono in legno. Occorre precisare che il materiale utilizzato per il rivestimento, gli infissi, i lavandini dei bagni realizzati in blocchi di pietra scavata sono tutti di elevato pregio qualitativo ed estetico, nel rispetto della tipologia rurale.

Al servizio del fabbricato ci sono: impianto TV, impianto elettrico, di riscaldamento e di condizionamento a pompa di calore alimentari elettricamente, il gas per la cucina è a GPL (attraverso un bombolone interrato di 25ql). Mentre l'approvvigionamento idrico e fognario è autonomo e non si allacciano alla pubblica rete ma si utilizza un impianto per il trattamento delle acque per renderle potabili (impianto Culligan), mentre lo spurgo della fogna avviene per mezzo di ditte specializzate il tutto nel rispetto della normativa vigente.

L'edificio si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

LOTTO E.3 - Deposito

Costituito da un locale deposito, a forma rettangolare, a due livelli fuori terra, piano terra e primo piano con terrazzo raggiungibile tramite una scala interna. Realizzato in muratura portante e coperto con solaio piano. Esternamente il locale presenta nella parte posteriore due ripostigli con accessi indipendenti e sul lato lungo una tettoia con struttura portante in legno. La superficie commerciale del piano terra è mq 59,98 del primo piano mq 14,90 e un'altezza di mt 3,00.

LOTTO E.4 - Area di pertinenza alla piscina, resedi e terreni agricoli

Ad ovest della villa è stata realizzata una piscina scoperta, parte di forma rettangolare e parte semicircolare, di mq. 134,50, con struttura in cemento armato, la profondità varia da mt 1,00 fino a mt 2,30. Esternamente tutt'intorno alla piscina per una superficie di circa 792 mq l'area è stata pavimentata con scaglie di pietra calcarea levigate.

Poco distante da questa è stato realizzato un piazzale per attività all'aperto in cemento levigato della superficie di mq 414. A ridosso della piscina è presente una tettoia in legno con copertura a falde inclinate, sorretta da 6 pilasti e contornata da un basso muretto in muratura a faccia vista che funge da somministrazione di bevande e alimenti, occupa una superficie lorda di circa 120 mq.

Nella parte interrata del manufatto è stato predisposto un vano tecnico contenete l'impianto di filtrazione e circolazione delle acque della piscina.

A nord-ovest della piscina si trovano i servizi igienici con bagni per uomini, donne e disabili della superficie complessiva di 28 mq, un locale infermeria della superficie di mq. 14,40, realizzati in muratura portante sorretti da coperture a falde poggianti su una struttura in legno lamellare. Al servizio ci sono i seguenti impianti: idrico, fognante ed elettrico.

Il complesso agriturismo è alimentato da acqua autonoma proveniente da pozzi artesiani trattata con impianto Culligan nel rispetto della normativa vigente igienico-sanitaria.

TERRENI – A corredo della struttura agrituristica ci sono i terreni agricoli, coltivati prevalentemente ad alberi di ulivo della specie Coratina per la produzione di olio extra vergine e S. Agostino per l'oliva da tavola e da alberi ornamentali a medio e alto fusto ordinatamente distribuiti a coprire l'area a giardino, il tutto della superficie complessiva di 50.805 mq. Questi terreni insieme ai fabbricati formano un unico lotto identificato con la lettera E.

DATI CATASTALI

I fabbricati sono identificati catastalmente nel comune di Orta Nova:

- Foglio 37, particella 720, Strada Statale 16 snc, piano T, cat. C/2, 10 mq, superficie catastale 18 mq, R.C. 24,27 €;
- Foglio 37, particella 723, sub. 3, Strada Statale 16 snc, piano S1-T-1, cat. D/10, R.C. 3.810,00 €;
- Foglio 37, particella 724, Strada Statale 16 snc, piano T-1, cat. C/2, 43 mq, superficie catastale 62 mq R.C. 88,83 €;
- Foglio 37, particella 901 in NCEU D/6 zona censuaria 2, rendita 1.433,60, SS 16 snc piano T (fabbricato per esercizio sportivo con fine di lucro) (ex p.lla 719, ex Ente Urbano di are 17.14, ex categoria F/6 oggi D/6)

I terreni sono identificati catastalmente nel comune di Orta Nova:

- Foglio 37, particella 637, uliveto, ha 0.00.64, R.D. 30,00 €, R.A. 0,18 €;
- Foglio 37, particella 639, uliveto, ha 0.77.84, R.D. 36,18 €, R.A. 22,11 €;
- Foglio 37, particella 642, uliveto, ha 1.07.62, R.D. 50,02 €, R.A. 30,57 €;
- Foglio 37, particella 900, uliveto classe 2 di ha 3.04.81 R.D. € 141,68, R.A. € 86,58 (ex p.lla 719)

SITUAZIONE URBANISTICA

Dei tre fabbricati che insistono sul foglio 37 le p.lle 720 e 724 sono state costruite in epoca antecedente al 1967, mentre la p.lla 723 sub 3 ha subito nel corso degli anni diversi interventi edilizi di seguito specificati:

- DIA, prot. 4595/06, per la realizzazione del recinto;
- P. C. n. 9/2015, trasformazione fabbricato e realizzazione dell'attività agrituristica;
- AGIBILITA', prot. 2174 del 30/11/2015, struttura agrituristica;
- SCIA prot. 16315 del 19/7/2016 per la realizzazione della tettoia posteriore del fabbricato;
- P.C. IN SANATORIA, prat. ed. 20067 del 25.11.2019, per la realizzazione di una tettoia a due falde, una piscina e locali accessori.

Le opere realizzate di pertinenza all'agriturismo, Foglio 37, particella 901 in NCEU D/6, risultano legittimate urbanisticamente a seguito di rilascio di PDC n. 24 del 24/10/2023 in sanatoria.

COERENZE

L'insediamento confina a nord con la S.S 16, a sud con tratturo distinto con la p.lla 21 e in parte con la p.lla 109 che ricade nel Comune di Stornara nel foglio mappa n. 2, a ovest con la strada vicinale "Peroni" e a est con la strada vicinale "Schiavone" e in parte con la p.lla 227 dello stesso foglio n. 2 del Comune di Stornara.

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Da verifiche effettuate dall'Esperto d'Ufficio, risultano delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. **Gli abusi risultano sanabili e per regolarizzarli occorre presentare una SCIA in sanatoria con oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione e spese di atto di asservimento, pratica sismica presso il Genio Civile, variazione catastale, per una costo di € 7.500;**

Tra le opere da regolarizzare in sanatoria vi sono:

- L'incremento volumetrico per la chiusura di due spazi a porticato trasformate a veranda e per la chiusura di una tettoia a ridosso della villa;
- La realizzazione di una tettoia aperta a ridosso del fabbricato denominato E.1.

I relativi costi per la regolarizzazione, stimati in euro 7.500,00, rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Orta Nova risulta quanto segue.
I beni pignorati appartenenti a questo lotto ricadono per il 100% nella maglia urbanistica denominata P.R.G. ZONA E e nel P.P.T.R., più precisamente:

- Fg 37, p.lla 637

interessato da fascia di rispetto stradale per il P.R.G.

da Relazione Paesaggistica 2016 P.P.T.R. 631 UCP – Testimonianze della stratificazione insediativa rete dei tratturi.

- Fg 37, p.lla 639, 642

interessato da fascia di rispetto stradale per il P.R.G.

da Relazione Paesaggistica 2016 P.P.T.R. 631 UCP – Testimonianze della stratificazione insediativa rete dei tratturi, area rispetto comparti culturali e insediativi rete tratturi.

- Fg 37, p.lla 719, 723

da Relazione Paesaggistica 2016 P.P.T.R. 631 UCP – Testimonianze della stratificazione insediativa rete dei tratturi, area rispetto comparti culturali e insediativi rete tratturi.

- Fg 37, p.lla 720, 724

da area rispetto comparti culturali e insediativi rete tratturi.

Si invitano eventuali interessati alla vendita a prendere visione del CDU, con tutte le prescrizioni e limiti riportati nello stesso CDU, nell'allegato riportato nel **PVP** e sul sito di pubblicità **www.asteannunci.it.**

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è condotto da una società terza mediante contratto di occupazione temporanea su autorizzazione del Tribunale di Foggia. Il contratto scadrà con l'aggiudicazione e pertanto non è opponibile **alla procedura e di conseguenza all'aggiudicatario. Il contratto prevede un canone di locazione annuale di euro 15.000,00 mediante pagamento di canoni mensili di euro 1.250,00.**

CETIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio, limitatamente alla zona adibita ad attività per la ricezione, risulta provvisto di attestato di Prestazione Energetica con classe energetica "E".

L'attestato ha una validità sino al 20/09/2032.

IN EVIDENZA

SPESE CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

○ **Costi urbanistici e catastali euro 7.500,00 circa.**

○ **Spese di trasferimento e cancellazioni formalità.**

Si precisa che il costo per le sanatorie (euro 7.500,00) è stato decurtato dal prezzo di vendita di stima e pertanto il costo rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE

- EURO 815.625,00 (Ottocentoquindicimilaseicentoventicinque/00)

OFFERTA MINIMA

- EURO 611.718,75 (Seicentoundicimilasettecentodiciotto/75)

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. Roberto de Biase, 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 comparendo 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.gobidreal.it](https://www.gobidreal.it) entro le ore 12,00 del giorno 28 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 28 MAGGIO 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-2code 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/offidente 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'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 sul conto aperto presso la **Unicredit SpA**, sulle seguenti coordinate:

IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190

Causale: POSIZIONE 202000026700001 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 28 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, 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. 267/2020 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 accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo e di importo della cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. A parità di tutte le predette condizioni sarà preferita l'offerta presentata prima.

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

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

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci dei partecipanti alle

operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

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

L'aggiudicatario dovrà – **entro il termine di giorni 120 salvo che non abbia indicato un termine minore** – bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a **Tribunale Foggia Proc. n. 267/2020 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:**

Banca Popolare 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

<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 11 Marzo 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Cristiano De Trino

