

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

L'Avv. Marco Carmi, quale liquidatore giudiziale del concordato Preventivo n. 2/2017 del Tribunale di Foggia, in esecuzione del Piano di concordato omologato, in conformità a quanto disposto nel decreto di omologa ed alle autorizzazioni degli Organi di procedura,

AVVISA

che il giorno **29 ottobre 2024, alle ore 16.30**, davanti a sé, presso il proprio studio professionale sito in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili in prosieguo descritti:

LOTTO UNO

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' IMMOBILE ubicato nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino (FG), quartiere "Terra Vecchia", alla Via Antonelli nn. 20 e 22, costituito da: - un piano terra avente una superficie lorda in pianta pari a circa mq. 76 ed una superficie catastale (commerciale) di circa mq. 52; - un piano primo avente una superficie lorda in pianta pari a circa mq. 74, un balcone di mq. 2 circa ed una superficie catastale (commerciale) di circa mq. 68.

Il piano terra è costituito da un ingresso e dalla scala che porta al primo piano, un primo vano adiacente Via Antonelli, un secondo vano interno allo stato grezzo (in pratica una grotta - cantina), e un piccolo bagno ricavato all'interno del secondo vano.

Il primo piano presenta un disimpegno, all'arrivo della scala interna, con una finestra attestata su Vico Gianquitto, una camera interclusa da cui si accede ad un piccolissimo W.C. ricavato nell'intercapedine con altro fabbricato, un vano adibito a cucina pranzo attestato su Via Antonelli ed un'ulteriore camera sempre prospiciente la via Antonelli dotata di piccolo balcone.

DATI CATASTALI:

L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino (FG) al foglio 40, particella 408, subalterno 3, categoria A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, mq. 149, rendita catastale €85,22, piano terra e primo.

CONFINI:

L'immobile confina per un lato con Via Antonelli, per un lato con Vico Gianquitto, per un lato con un'intercapedine e terrapieno (a piano terra) e per un lato con un altro fabbricato (a primo piano) di proprietà della stessa ditta.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Matteo Renzullo in data 1/3/2018: *"Il fabbricato, di antica costruzione (sicuramente di oltre un secolo fa), presenta una struttura verticale in muratura portante, solai intermedi in putrelle in ferro ed elementi in laterizio e una copertura del fabbricato con tetto a falde in legno con sovrastanti coppi. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo vecchi canoni costruttivi sicuramente non adeguati alle normative antisismiche; si riscontrano infatti in alcune pareti al piano primo alcune lesioni alle murature. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è inoltre scadente, non essendo utilizzato già da diversi anni, contribuendo ancor più a renderlo poco efficiente da un punto di vista strutturale. Esternamente le strutture murarie sono semplicemente intonacate (con intonaco rustico) e tinteggiate.*

Il piano terra è costituito da un ingresso e dalla scala che porta al primo piano, un primo vano adiacente Via Antonelli, un secondo vano interno allo stato grezzo (in pratica una grotta - cantina), e un piccolo bagno ricavato all'interno del secondo vano. L'ingresso e la scalinata presentano una pavimentazione in graniglia e cemento, pareti intonacate con una pannellatura in plastica per il primo metro circa; la porta di accesso è in legno. Il primo vano ha anch'esso pavimento in mattonelle di graniglia e cemento, superfici verticali per lo più intonacate (solo alcune zone sono rivestite in ceramica bianca o mattonelle in graniglia) e un soffitto intonacato e tinteggiato anche se in molti punti in corrispondenza degli elementi strutturali in ferro l'intonaco è caduto; è presente una zona lavabo sotto la finestra. Il secondo vano è praticamente una grotta, senza illuminazione e areazione naturale, e presenta caratteristiche costruttive e stato di manutenzione ancora peggiori: sia a pavimento che le pareti sono allo stato grezzo con la roccia e/o le strutture murarie non intonacate e direttamente visibili; un piccolo bagno è ricavato all'interno di tale secondo vano con murature in laterizio e una porta precaria in legno con all'interno pareti rivestite con mattonelle di ceramica fino ad un 1,50 mt. circa e superiormente intonacate e un pavimento sempre in graniglia. L'impianto elettrico e di illuminazione è veramente obsoleto, precario e sicuramente non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente; l'impianto idrico - fognario sicuramente è quello realizzato diversi decenni fa e dovrebbe essere rinnovato; gli infissi interni ed esterni in legno vecchi e fatiscenti.

Il primo piano presenta un disimpegno, all'arrivo della scala interna, con una finestra attestata su vico Gianquitto, una camera interclusa da cui si accede ad un piccolissimo W.C. ricavato nell'intercapedine con altro fabbricato, un vano adibito a cucina pranzo attestato su Via Antonelli e un ulteriore camera sempre prospiciente la via Antonelli dotata di piccolo balcone. Le pavimentazioni dei vani sono in marmette di cemento e graniglia, le pareti e soffitti per lo più intonacati e tinteggiati; il solo disimpegno presenta parzialmente alle pareti la pannellatura in plastica, in prosieguo di quella della scalinata, mentre la cucina, nella zona lavabo - cottura, ha un rivestimento in ceramica bianca limitato in altezza. Il piccolo w.c., dotato di tazza e lavandino in porcellana, ha pareti, pavimenti e accessori in condizioni veramente scadenti ed è comunque stato realizzato in modo del tutto precario sfruttando un'intercapedine tra due fabbricati (nella planimetria catastale non compare neanche). Gli infissi esterni sono in ferro e vetro semplice con scurini e le porte interne sono in legno e vetro a meno di quella del piccolo w.c. interamente in legno, tutti obsoleti e in cattive condizioni. L'impianto elettrico e di illuminazione è obsoleto e sicuramente non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente; l'impianto idrico - fognario sicuramente è quello realizzato diversi decenni fa e dovrebbe essere rinnovato.

Le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione interno, in generale, dell'immobile è scadente o pessimo (come per il secondo vano interno a piano terra). In diversi punti sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua e umidità rinvenuti dalle pareti o dalla copertura. Per un utilizzo dell'immobile come abitazione secondo gli attuali standard è necessaria una pesante e dispendiosa ristrutturazione.

Il tutto così come meglio rappresentato e visualizzato nella rappresentazione grafica e nella documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato B".

A proposito della distribuzione planimetrica dell'immobile si evidenzia che la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali (risalente al 1939) è difforme in parte alla attuale situazione descritta e rappresentata: in particolare le tramezzature interne non sono

presenti, alcune aperture esterne non sono riportate o sono difformi, il balcone a primo piano non è riportato e anche le altezze interne sono in parte diverse. Pertanto prima dell'alienazione del bene, sarà necessario comunque procedere all'aggiornamento della planimetria catastale; nel contempo, nell'ambito della stessa variazione DOCFA, sarà necessario anche cambiare la categoria catastale da A/6 ad A/4 non trattandosi più di un fabbricato rurale.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il discorso è più complesso. Innanzi tutto non esiste la licenza edilizia con cui è stato costruito l'immobile risalendo la costruzione a più di un secolo fa. Le difformità riscontrate rispetto al primo accatastamento non sono state eseguite dall'attuale proprietario come dichiarato dall'Amministratore della Quadrifoglio Uno e in effetti sembrerebbero essere state realizzate molti anni addietro (probabilmente prima del 1967). Il vecchio proprietario dell'immobile ha dichiarato semplicemente nell'atto di vendita che la costruzione è stata realizzata prima del 1 settembre 1967 non facendo menzione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. Dalle ricerche effettuate negli archivi comunali non sono stati trovati titoli abilitativi che legittimano tale situazione planimetrica e prospettica ma è anche vero che gli stessi titoli potrebbero anche esserci ma non emersi considerando che: a) gli archivi comunali sono incompleti e di difficile consultazione (nel caso del Comune di Pietramontecorvino per gli anni antecedenti al 1970); b) la ricerca negli archivi comunali si è limitata agli ultimi proprietari dell'immobile che hanno venduto il bene alla società in Concordato e non a quelli ancora precedenti non avendo di essi ulteriori dati. Inoltre le variazioni potrebbero essere intervenute tra il 1939 (data del primo accatastamento) e il 17 agosto 1942 (entrata in vigore della prima legge urbanistica Legge 1150) quando non era necessario alcun titolo abilitativo. Sulla base di questi elementi non è possibile per il sottoscritto stabilire con certezza se sia necessario provvedere a sanare anche urbanisticamente tale situazione, fermo restando che, trattandosi di interventi che non comportano aumenti volumetrici, l'unico elemento ostativo al rilascio della sanatoria potrebbe essere il parere della Soprintendenza dei Beni Archeologici e Paesaggio.

Pertanto si rende necessario informare il futuro acquirente di tutta la problematica innanzi esposta e della possibile necessità di una sanatoria che potrà emergere con maggiore chiarezza con ulteriori approfondimenti di indagine sulla base di altri dati (proprietari precedenti a quelli che hanno venduto alla Quadrifoglio Uno) o presentando richiesta di Permesso di Costruire in occasione dei lavori di ristrutturazione, comunque da farsi vista la vetustà e lo stato manutentivo dell'immobile. E' bene altresì rendere edotto il futuro acquirente che, nell'eventualità si renda necessaria una sanatoria, tutte le spese indispensabili per l'ottenimento della stessa (comprese quelle per pareri, oneri, oblazioni, spese tecniche) saranno a totale cura e spese dell'acquirente, anche quelle che dovessero risultare necessarie, a seguito di una valutazione tecnica specifica, per rendere il fabbricato idoneo anche da un punto di vista statico

Delle circostanze descritte si è tenuto presente nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile andando ad applicare un coefficiente di correzione in riduzione.

Si precisa altresì che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere obbligatoriamente redatto prima della sua alienazione (e quindi costituisce una spesa certa da affrontare), né sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e tanto meno l'agibilità comunque non necessarie per la commerciabilità del bene”.

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il prezzo di stima dell'immobile è di Euro 12.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 3.796,88**

L'offerta minima è di **Euro 2.847,66**

LOTTO DUE

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' N. 2 IMMOBILI ubicati nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino (FG), quartiere “Terra Vecchia”, al Largo Clemente nn. 11 e 13. Trattasi di immobili aventi analoghe caratteristiche costruttive e sovrapposti ma con accesso autonomo. L'immobile avente accesso da Largo Clemente n. 11 è costituito da un unico vano a piano terra della superficie lorda in pianta pari a circa mq. 36 ed una superficie catastale (commerciale) di circa mq. 31. L'immobile avente accesso da Largo Clemente n. 13 è costituito da un unico vano a piano terra della superficie lorda in pianta pari a circa mq. 36 ed una superficie catastale (commerciale) di circa mq. 31.

DATI CATASTALI:

- L'immobile avente accesso da Largo Clemente n. 11 è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino (FG) al foglio 40, particella, 406 subalterno 3, categoria A/6, classe 3, vani 1, rendita catastale €48,55, piano primo (Largo Clemente n. 7 – indicato sulla porta come n. 11);

- L'immobile avente accesso da Largo Clemente n. 13 è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino (FG) al foglio 40, particella 406, subalterno 4, categoria C/2, classe 4, mq. 23, rendita catastale €58,20, piano terra (Largo Clemente n. 7/A – indicato sulla porta come n. 13).

CONFINI:

Entrambi gli immobili fanno parte di un fabbricato che confina per un lato con Largo Clemente, per un lato con un'intercapedine (definita catastalmente come vico chiuso) e per i restanti lati con altri due fabbricati di proprietà della stessa ditta.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Matteo Renzullo in data 1/3/2018: “Il fabbricato, di antica costruzione, presenta strutture verticali in muratura portante con conci prevalentemente lapidei e copertura con tetto a falde in legno con sovrastanti coppi. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo canoni costruttivi molto datati sicuramente non adeguati certamente alle normative antisismiche. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è inoltre scadente, non essendo utilizzato già da diversi anni, contribuendo ancor più a renderlo poco efficiente da un punto di vista strutturale. Esternamente le strutture murarie non sono intonacate. L'immobile al foglio 40 p.la 406 sub. 3 è costituito da un unico vano a piano terra avente accesso da Largo Clemente civ.11 (così come indicato sulla porta di accesso), con una superficie lorda in pianta pari a mq 36 circa ed una superficie catastale (commerciale) di circa mq. 31 (la superficie catastale/commerciale è determinata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e la guida dell'OMI secondo le precisazioni già fatte per l'immobile precedente). La pavimentazione è in un antico cotto in condizione molto degradate, le pareti irregolari semplicemente intonacate con evidenti segni di umidità; la porta di accesso e l'unica finestra sono in legno di scarsissima qualità e in condizioni fatiscenti. Il soffitto è costituito dalla copertura del

fabbricato con travi lignee a vista, l'altezza max sotto trave al centro del vano è di circa mt. 3,00 mentre la l'altezza minima all'imposta è di circa mt. 1,95/2,25. **Non sono presenti impianti e sia le caratteristiche costruttive che lo stato di manutenzione interno sono pessime tanto che non è affatto possibile un uso ad abitazione.**

La planimetria catastale di tale immobile non è stata trovata negli archivi del catasto e quindi andrebbe presentata; nell'occasione va variata anche la categoria catastale che non può essere A/6 (casa rurale) ma potrebbe essere C2 (deposito) più che A/4 (abitazione popolare) viste le caratteristiche intrinseche dell'immobile. In tal caso si dovrebbe provvedere però anche a variare la destinazione da un punto di vista urbanistico.

La licenza edilizia con cui è stato costruito l'immobile non è presente, risalendo la costruzione a più di un secolo fa.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che comunque non sarebbe necessario se venisse variata la destinazione da abitazione a deposito.

L'immobile al foglio 40 p.lla 406 sub. 4 è costituito da un unico vano a piano terra avente accesso da Largo Clemente civ. 13 (così come indicato sulla porta di accesso) con una superficie lorda in pianta pari a mq 36 circa ed una superficie catastale (commerciale) di circa mq. 31. La pavimentazione è grezza con roccia affiorante o semplice massetto in cls, le pareti sono costituite da roccia affiorante o da muratura in conci lapidei senza intonaco; la porta di accesso è in legno con la parte superiore aperta e protetta da una semplice retina in ferro, di scarsissima qualità e in condizioni scadenti. Il soffitto è costituito da un solaio ligneo intermedio con travi e tavoloni lignei a vista in pessime condizioni. Probabilmente per sostenere tale solaio fatiscente successivamente sono stati realizzati dei pilastri in muratura lungo la mezzeria del vano su cui poggiano delle putrelle in ferro per sorreggere le travi lignee; l'altezza sotto le travi lignee è di mt. 2,10 circa. **Non sono presenti impianti e sia le caratteristiche costruttive che lo stato di manutenzione interno sono pessime.**

La licenza edilizia con cui è stato costruito l'immobile non è presente, risalendo la costruzione a più di un secolo fa.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato C".

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il prezzo di stima degli immobili è di Euro 4.500,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 1.423,83**

L'offerta minima è di **Euro 1.067,87**

LOTTO TRE

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' N. 2 IMMOBILI ubicati nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino (FG), quartiere "Terra Vecchia", uno con accesso dalla Via Antonelli n. 24 e l'altro, sovrastante al primo, con accesso da Largo (o Vico) Clemente n. 15. Trattasi di immobili sovrapposti e comunicanti con una scala interna, facenti parte dello stesso fabbricato e quindi con analoghe caratteristiche costruttive.

L'immobile avente accesso da Via Antonelli n. 24 è posto al piano terra, con destinazione a deposito, ed è costituito da un primo vano adiacente la Via Antonelli, con ricavato all'interno un piccolo bagno, e due vani più interni allo stato grezzo. Ha una superficie complessiva lorda in pianta pari a circa mq. 99 ed una superficie catastale (commerciale) di circa mq. 75.

L'immobile avente accesso da Largo (o Vico) Clemente n. 15 è anche collegato all'immobile sottostante prima descritto attraverso la scala interna innanzi detta. La superficie lorda in pianta è pari a mq. 68 circa, la superficie catastale (commerciale) è di circa mq. 62. L'immobile presenta all'interno una divisione in diversi ambienti realizzata con pannellature in cartongesso. Ne risulta quindi che l'immobile è così diviso: un primo vano adiacente Vico Clemente, da cui si accede attraverso una porta in legno, con all'interno una piccola zona cottura e dotato anche di una piccola finestra; un secondo vano interno senza aperture all'esterno e nel quale è presente la botola per scendere all'immobile sottostante; infine un terzo vano che affaccia sulla Via Antonelli attraverso un piccolo balcone e con un'ulteriore finestra prospiciente il Vico Clemente.

DATI CATASTALI:

- L'immobile avente accesso da Via Antonelli n. 24 è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino (FG) al foglio 40, particella 408, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, mq. 74, rendita catastale €114,65, piano terra;

- L'immobile avente accesso da Largo (o Vico) Clemente n. 15 è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino (FG) al foglio 40, particella 408, subalterno 2, categoria A/6, classe 3, vani 1.5, mq. 61, rendita catastale €75,82, piano terra.

CONFINI:

Gli immobili fanno parte di un fabbricato che confina per un lato con Via Antonelli, per un lato con Vico Clemente, per un lato con un'intercapedine (definita catastalmente come Vico chiuso) e per un lato con un altro fabbricato di proprietà della stessa ditta.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Matteo Renzullo in data 1/3/2018: "Gli immobili fanno parte di un antico fabbricato realizzato seguendo la notevole pendenza della stradina pedonale che lo costeggia lungo il suo lato longitudinale. Per tale motivo, pur avendo accesso autonomo e diretto anche indipendente, i due immobili sono sovrapposti l'uno all'altro.

Il fabbricato, di antica costruzione (sicuramente di oltre un secolo fa), presenta strutture verticali in muratura portante e copertura con tetto a falde in legno e sovrastanti coppi; anche il solaio intermedio che divide i due immobili è realizzato con struttura in legno. **Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo canoni costruttivi molto datati sicuramente non adeguati certamente alle normative antisismiche. Inoltre lo stato di manutenzione e conservazione delle stesse è molto scadente, non essendo il fabbricato utilizzato da diversi anni, contribuendo, ancor più, a renderlo poco efficiente da un punto di vista strutturale.** Esternamente le strutture murarie sono intonacate con intonaco rustico. L'immobile al foglio 40 p.lla 408 sub. 1 è un locale a piano terra, con destinazione a deposito, avente una superficie lorda in pianta pari a circa mq. 99 ed una superficie catastale/commerciale di circa mq. 75 (calcolate secondo le precisazioni fatte nel paragrafo 4.2.3). Esso è costituito da un primo vano adiacente Via Antonelli con ricavato all'interno un piccolo bagno e due vani più interni allo stato grezzo (uno è una vera e propria grotta). Il primo vano ha una pavimentazione in mattonelle di graniglia e cemento, pareti intonacate con sovrapposta una pannellatura in plastica per il primo metro circa; un piccolo tratto di parete prossima all'ingresso attrezzata con un lavabo è rivestita con ceramica bianca. La porta di accesso al vano, e quindi all'immobile, e una piccola finestra vicino l'ingresso sono in legno. Tale vano presenta un controsoffitto che copre la struttura lignea del solaio intermedio. All'interno di tale primo vano è presente un piccolo bagno delimitato da

murature in laterizio e avente un'altezza ridotta pari a circa mt. 1,80 e mt. 2,05, visto che è sormontato da un piccolo vano tecnico di pari dimensioni dove è alloggiato il serbatoio per la riserva idrica. Tale w.c. è rivestito alle pareti da piastrelle in ceramica bianca ed è dotato di sanitari in porcellana e rubinetteria in ottone cromato comunque molto datati. Il secondo vano, senza illuminazione e areazione naturale, è per una buona parte una vera e propria grotta scavata nella roccia e presenta caratteristiche costruttive e stato di manutenzione molto scadenti: il pavimento è costituito dalla roccia affiorante e anche le pareti sono allo stato grezzo con la roccia o le strutture murarie non intonacate e direttamente visibili. Una scala in ferro fatiscente e una botola presenti in questo secondo vano mettono in comunicazione tale unità immobiliare con quella sovrastante. L'impianto elettrico e di illuminazione dell'immobile, là dove presente, è veramente obsoleto con conduttori esterni non protetti e precari sicuramente non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente; gli infissi interni ed esterni in legno (e parzialmente in vetro quelli interni) molto datati. Le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione in generale di tale piano terra è molto scadente (specie per il secondo vano): in diverse zone anche del primo vano sono visibili segni di umidità e infiltrazioni alle pareti e a soffitto. Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato D".

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali è difforme in parte alla attuale situazione descritta e rappresentata nella planimetria allegata (vedasi allegato "D"): non riporta il piccolo w.c. posto in prossimità dell'ingresso, la botola di collegamento con l'altra unità, la piccola finestra posta in alto vicino l'ingresso (quest'ultima potrebbe non essere stata rappresentata per via che la pianta è fatta a una quota più bassa della finestra) e anche le altezze interne sono in parte diverse. Pertanto prima dell'alienazione del bene sarà comunque necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile al foglio 40 p.lla 408 sub. 2 è un'unità avente acceso diretto da Vico Clemente n.15 ma che è anche collegata all'immobile sottostante prima descritto attraverso la scala interna innanzi detta. La superficie lorda in pianta è pari a mq. 68 circa, la superficie catastale/commerciale è di circa mq. 62 (calcolate secondo le precisazioni fatte nel paragrafo 4.2.3). Anche se la planimetria catastale presenta un unico grande vano, nella realtà l'immobile presenta all'interno una divisione in diversi ambienti realizzata con pannellature in cartongesso. Ne risulta quindi che l'immobile è così diviso: un primo vano adiacente Vico Clemente, da cui si accede attraverso una porta in legno, con all'interno una piccola zona cottura e dotato anche di una piccola finestra; un secondo vano interno senza aperture all'esterno e nel quale è presente la botola per scendere all'immobile sottostante; infine un terzo vano che affaccia su Via Antonelli attraverso un piccolo balcone e con un'ulteriore finestra prospiciente Vico Clemente. Le pavimentazioni dei vani sono in una vecchia pavimentazione in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiati anche se sono molti i punti in cui sono evidenti segni di infiltrazioni e umidità, mentre il soffitto è in realtà un controsoffitto, realizzato con listelli in legno e compensato, che nasconde la copertura a falde dell'intero fabbricato; in molte zone tale controsoffitto è ormai caduto o cadente a causa di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto.

Nel terzo vano innanzi detto, è presente in un angolo, senza alcuna delimitazione o protezione visiva, una tazza da bagno; nello stesso vano l'infisso esterno del balcone è in anticorodal con vetro semplice mentre quello della piccola finestra è in legno e vetro semplice rotto. Le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico e di illuminazione è obsoleto e sicuramente non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente; le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione in generale di tale piano primo è molto scadente e non idoneo agli attuali standard costruttivi per cui è necessaria una importante e dispendiosa ristrutturazione per un utilizzo dell'immobile come abitazione. Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato D".

Per quanto detto in precedenza si osserva che anche per questo immobile non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali e lo stato dei luoghi: le tramezzature non sono presenti così come una finestra, manca la botola di collegamento con l'altra unità e non è riportato il balcone. Quindi prima dell'alienazione del bene sarà necessario procedere quanto meno all'aggiornamento della planimetria catastale e, contestualmente, al cambio di categoria A/6 ad A/4 non trattandosi più di un fabbricato rurale. Dal punto di vista della regolarità urbanistica, per entrambi gli immobili, il discorso è più complesso. Innanzi tutto non esiste la licenza edilizia con cui sono stati costruiti gli immobili risalendo la costruzione a più di un secolo fa. Le difformità riscontrate rispetto al primo accatastamento non sono state eseguite dall'attuale proprietario come dichiarato dall'Amministratore della società in Concordato e in effetti sembrerebbero essere state realizzate molti anni addietro (probabilmente prima del 1967) a meno dei divisori interni dell'unità al primo piano che sembrerebbero essere più recenti. Il vecchio proprietario dell'immobile ha dichiarato semplicemente nell'atto di vendita che la costruzione è stata realizzata prima del 1 settembre 1967 non facendo menzione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. Dalle ricerche effettuate negli archivi comunali non sono stati trovati titoli abilitativi che legittimano tale situazione planimetrica e prospettica ma è anche vero che gli stessi titoli potrebbero anche esserci ma non emersi considerando che: a) gli archivi comunali sono incompleti e di difficile consultazione (nel caso del Comune di Pietramontecorvino per gli anni antecedenti al 1970); b) la ricerca negli archivi comunali si è limitata agli ultimi proprietari dell'immobile che hanno venduto il bene alla società in Concordato e non a quelli ancora precedenti non avendo di essi ulteriori dati: Inoltre le variazioni potrebbero essere intervenute tra il 1939 (data del primo accatastamento) e il 17 agosto 1942 (entrata in vigore della prima legge urbanistica Legge 1150) quando non era necessario alcun titolo abilitativo. Sulla base di questi elementi il sottoscritto può affermare che: per le difformità nella distribuzione planimetrica interna all'unità posta al Vico Clemente civ.15, più recenti, è necessaria una sanatoria onerosa, a meno di non rimuovere le stesse, mentre per tutte le altre difformità di entrambe le unità immobiliari non è possibile stabilire con certezza se sia necessario provvedere a sanare anche urbanisticamente lo stato dei luoghi riscontrato, fermo restando che, trattandosi di interventi che non comportano aumenti volumetrici, l'unico elemento ostativo al rilascio della sanatoria potrebbe essere il parere della Soprintendenza dei Beni Archeologici e Paesaggio.

Pertanto si rende necessario informare il futuro acquirente di tutta la problematica innanzi esposta e della necessità di una sanatoria per la distribuzione planimetrica interna all'unità posta al Vico Clemente civ.15 e della possibile necessità di una sanatoria per le altre difformità. Tale ultima possibile necessità potrà emergere con maggiore chiarezza con ulteriori approfondimenti di indagine sulla base di altri dati (proprietari precedenti a quelli che hanno venduto alla Quadrifoglio Uno) o presentando richiesta di Permesso di Costruire in occasione dei lavori di ristrutturazione, comunque da farsi, vista la vetustà e lo stato manutentivo dell'immobile. E' bene altresì rendere edotto il futuro acquirente che, tutte le spese indispensabili per l'ottenimento della/e stessa/e sanatorie (comprese quelle per pareri, oneri, oblazioni, spese tecniche) saranno a totale cura e spese dell'acquirente, anche quelle che dovessero risultare necessarie, a seguito di una valutazione tecnica specifica, per rendere il fabbricato idoneo anche da un punto di vista statico.

Delle circostanze descritte si è tenuto presente nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile andando ad applicare un coefficiente di correzione in riduzione.

Si precisa altresì che l'immobile al sub. 2 (abitazione) non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere obbligatoriamente redatto prima della sua alienazione (e quindi costituisce una spesa certa da affrontare), e che per entrambi gli immobili sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e tanto meno l'agibilità comunque non necessarie per la commerciabilità del bene".

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il prezzo di stima degli immobili è di Euro 14.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 4.429,69**

L'offerta minima è di **Euro 3.322,42**

LOTTO QUATTRO**DESCRIZIONE:**

PIENA PROPRIETA' IMMOBILE ubicato nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino (FG), quartiere "Terra Vecchia", alla Via Antonelli nn. 8 e 10, è costituito da: 1) un piano terra avente una superficie lorda in pianta pari a mq 45 circa, una superficie catastale/commerciale di circa mq. 43 (calcolata secondo le precisazioni fatte nel paragrafo 4.2.3); 2) un piano primo avente una superficie lorda in pianta pari a mq. 39 circa, oltre al terrazzino e scala di accesso esterne di pertinenza avente una superficie di circa mq. 8 per un totale di superficie commerciale di circa mq. 40 (calcolata secondo le precisazioni fatte nel paragrafo 4.2.3 e includendo anche l'incidenza del terrazzino-scala esterni esclusivi).

DATI CATASTALI:

L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino (FG) al foglio 40, particella 420, subalterno 1, categoria A/6, classe 3, vani 2, mq. 81, rendita catastale €97,09, piano terra e primo.

CONFINI:

L'immobile confina per un lato con Via Antonelli, per un lato con Vico Papa, e per gli altri lati con altre proprietà intestate a terzi, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Matteo Renzullo in data 1/3/2018: *"Il fabbricato, di antica costruzione (sicuramente di oltre un secolo fa), presenta una struttura verticale in muratura portante, solaio intermedio tra piano terra e primo piano con travi e tavolato in legno, solaio di copertura del primo piano con elementi in ferro e tavelloni e una copertura del fabbricato a falde, probabilmente in legno, con sovrastanti coppi. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo canoni costruttivi molto datati sicuramente non adeguati certamente alle normative antisismiche. Inoltre lo stato di manutenzione e conservazione delle stesse è molto scadente, non essendo il fabbricato utilizzato da diversi anni, contribuendo, ancor più, a renderlo poco efficiente da un punto di vista strutturale. Esternamente le strutture murarie sono semplicemente intonacate (con intonaco rustico) e tinteggiate.*

Il piano terra è costituito da un unico vano avente una pavimentazione in antico pavimento in cotto e pareti semplicemente intonacate, un semplice lavabo, un impianto di illuminazione limitato, rudimentale e non a norma; non è presente alcun altro tipo di impianto; la porta di accesso è in legno con una parte aperta nella parte superiore, mentre la finestra ha un infisso in legno con vetro semplice e scuri anch'essi in legno; l'altezza interna è di mq. 2,70 mt circa. Le caratteristiche di tale piano terra sembrano essere più quelle di un deposito che di un'abitazione.

Al primo piano si accede attraversando una porta in legno dopo aver percorso una scalinata esterna ed un piccolo terrazzino esclusivi. Esso è costituito da un vano, con altezza interna di mq. 2,90 mt circa, avente un pavimento realizzato con marmette di graniglia e cemento, superfici verticali per lo più intonacate (solo la zona cucina è rivestita in ceramica bianca) e un soffitto intonacato e tinteggiato che in alcuni punti, in corrispondenza degli elementi strutturali in ferro, presenta l'intonaco caduto. All'interno di questo unico ambiente, in un angolo, è presente un piccolo bagno con pareti interne rivestite da piastrelle di ceramica bianca fino ad un 1,40 mt. circa e superiormente intonacate e dotato di sanitari in porcellana e rubinetteria in ottono cromato comunque molto datati. L'altezza interna di tale bagno, pari a circa mt. 2.00, è ridotta visto che è sormontato da un piccolo ripostiglio di pari dimensioni. Gli infissi delle finestre sono in legno e vetro semplice con anche scuri in legno (fatta eccezione per la finestra del bagno) ma comunque vecchi e fatiscenti. L'impianto elettrico e di illuminazione è obsoleto e sicuramente non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente;

Le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione interne dell'immobile in generale sono molto scadenti. In diversi punti sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua e umidità rinvenienti dalle pareti o dalla copertura. Per un utilizzo dell'immobile come abitazione, secondo gli standard attuali, è necessaria una importante e dispendiosa ristrutturazione. Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato E".

A proposito della distribuzione planimetrica dell'immobile si evidenzia che la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali è difforme in parte alla attuale situazione descritta e rappresentata: le altezze interne sono diverse, non è presente il piccolo bagno al primo piano, manca la botola di collegamento piano terra e piano primo, mentre al piano terra sono difformi le aperture. Pertanto prima dell'alienazione del bene sarà necessario procedere quanto meno all'aggiornamento della planimetria catastale e, contestualmente, al cambio di categoria A/6 ad A/4 non trattandosi più di un fabbricato rurale.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il discorso è più complesso e analogo a quello già fatto per gli immobili al paragrafo 4.2. Innanzi tutto non esiste la licenza edilizia con cui è stato costruito l'immobile risalendo la costruzione a più di un secolo fa. Le difformità riscontrate rispetto al primo accatastamento non sono state effettuate dall'attuale proprietario come dichiarato dall'Amministratore della Quadrifoglio Uno e in effetti sembrerebbero essere state realizzate molti anni addietro (probabilmente prima del 1967). Il vecchio proprietario dell'immobile ha dichiarato semplicemente nell'atto di vendita che la costruzione è stata realizzata prima del 1 settembre 1967 non facendo menzione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. Dalle ricerche effettuate negli archivi comunali non sono stati trovati titoli abilitativi che legittimano tale situazione planimetrica e prospettica ma è anche vero che gli stessi titoli potrebbero anche esserci ma non emersi considerando che: a) gli archivi comunali sono incompleti e di difficile consultazione (nel caso del Comune di Pietramontecorvino per gli anni antecedenti al 1970); b) la ricerca negli archivi comunali si è limitata agli ultimi proprietari dell'immobile che hanno venduto il bene alla società in Concordato e non a quelli ancora precedenti non avendo di essi ulteriori dati. Inoltre le variazioni potrebbero essere intervenute tra il 1939 (data del primo accatastamento) e il 17 agosto 1942 (entrata in vigore della prima legge urbanistica Legge 1150) quando non era necessario alcun titolo abilitativo. Sulla base di questi elementi non è possibile per il sottoscritto stabilire con certezza se sia necessario provvedere a sanare anche urbanisticamente tale situazione, fermo restando che, trattandosi di interventi che non comportano aumenti volumetrici, l'unico elemento ostativo al rilascio della sanatoria potrebbe essere il parere della Soprintendenza dei Beni Archeologici e Paesaggio.

Pertanto si rende necessario informare il futuro acquirente di tutta la problematica innanzi esposta e della possibile necessità di una sanatoria che potrà emergere con maggiore chiarezza con ulteriori approfondimenti di indagine sulla base di altri dati (proprietari precedenti a quelli che hanno venduto alla Quadrifoglio Uno) o presentando richiesta di Permesso di Costruire in occasione dei lavori di ristrutturazione, comunque da farsi vista la vetustà e lo stato manutentivo dell'immobile. E' bene altresì rendere edotto il futuro acquirente che, nell'eventualità si renda necessaria una sanatoria, tutte le spese i per l'ottenimento della stessa (comprese quelle per pareri, oneri, oblazioni, spese tecniche) saranno a

totale cura e spese dell'acquirente, anche quelle che dovessero risultare necessarie, a seguito di una valutazione tecnica specifica, per rendere il fabbricato idoneo anche da un punto di vista statico.

Delle circostanze descritte si è tenuto presente nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile andando ad applicare un coefficiente di correzione in riduzione.

Si precisa altresì che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere obbligatoriamente redatto prima della sua alienazione (e quindi costituisce una spesa certa da affrontare), né sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e tanto meno l'agibilità comunque non necessarie per la commerciabilità del bene

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il prezzo di stima dell'immobile è di Euro 8.500,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 2.689,46**

L'offerta minima è di **Euro 2.017,09**

LOTTO CINQUE

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' IMMOBILE ubicato nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino (FG), quartiere "Terra Vecchia", al Vico Gianquitto nn. 8 e 10, è costituito da: 1) un piano terra avente una superficie lorda in pianta pari a mq 45 circa, una superficie catastale/commerciale di circa mq. 35; 2) un piano primo avente una superficie lorda in pianta pari a mq 45 circa, una superficie catastale/commerciale di circa mq. 39 .

DATI CATASTALI:

L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino (FG) al foglio 40, particella 407, categoria A/6, classe 3, vani 2, mq. 79, rendita catastale €97,09, piano terra e primo.

CONFINI:

L'immobile confina per un lato con Vico Gianquitto, per un lato con una piccola intercapedine tra fabbricati denominata Vico Chiuso, per un lato con altro immobile di proprietà della stessa ditta.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Matteo Renzullo in data 1/3/2018: *"Il fabbricato, di antica costruzione (da oltre un secolo), presenta una struttura verticale in muratura portante, solaio intermedi con struttura portante con elementi in ferro e tavelloni e una copertura del fabbricato a falde, probabilmente in legno, con sovrastanti coppi. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo vecchi canoni costruttivi sicuramente non adeguati alle normative antisismiche. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è quasi discreto ma comunque migliore rispetto a quello degli altri fabbricati innanzi descritti. Esternamente le strutture murarie sono semplicemente intonacate (con intonaco rustico) e tinteggiate.*

Il piano terra presenta una distribuzione planimetrica con:

- *un vano adibito a cucina-soggiorno, con altezza utile di mt. 2,53, avente le seguenti*

caratteristiche: una pavimentazione in gres tipo cotto, pareti intonacate e tinteggiate, un angolo cucina con rivestimento alle pareti, una porta di accesso in legno, un infisso dell'unica finestra in ferro con vetro semplice e scuri; in un angolo è inoltre presente una scala interna in legno per accedere al primo piano;

- *un piccolo bagno con pavimento in gres, pareti interne rivestite da piastrelle di ceramica dotato di tazza in porcellana; una doccia a pavimento, un mobile-lavabo e rubinetteria in ottono cromato in discrete condizioni.*

Il primo piano è costituito da un unico vano, con altezza utile di circa mt. 2,95, avente un pavimento in ceramica, superfici verticali e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso in legno, e un'unica finestra con infisso in legno e vetro semplice con scuri. L'impianto elettrico dell'immobile è sottotraccia e non molto datato; l'impianto di riscaldamento non è presente mentre per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato un piccolo scaldacqua nel bagno.

Anche internamente lo stato di manutenzione e le caratteristiche delle finiture dell'immobile in generale sono quasi discrete perché comunque i precedenti proprietari aveva effettuato lavori di manutenzione. Ciò nonostante in alcuni punti delle pareti perimetrali, specie quelle a nord, e anche sul soffitto sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua e/o umidità di risalita con l'intonaco rigonfio cadente.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato F".

A proposito della distribuzione planimetrica dell'immobile si evidenzia che la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali è difforme in parte alla attuale situazione descritta e rappresentata infatti non è presente il piccolo bagno a piano terra e la scala di collegamento tra piano terra e primo piano (ne tanto meno il varco nel solaio); pertanto prima dell'alienazione del bene sarà necessario procedere quanto meno all'aggiornamento della planimetria catastale e, contestualmente, al cambio di categoria A/6 ad A/4 non trattandosi più di un fabbricato rurale.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il discorso è più complesso e analogo a quello già fatto per gli immobili ai precedenti paragrafi. Innanzi tutto non esiste la licenza edilizia con cui è stato costruito l'immobile risalendo la costruzione a più di un secolo fa. Le difformità riscontrate rispetto al primo accatastamento non sono state effettuate dall'attuale proprietario come dichiarato dall'Amministratore della Quadrifoglio Uno e in effetti sembrerebbero essere state realizzate molti anni addietro (probabilmente prima del 1967). Il vecchio proprietario dell'immobile ha dichiarato semplicemente nell'atto di vendita che la costruzione è stata realizzata prima del 1 settembre 1967 non facendo menzione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. Dalle ricerche effettuate negli archivi comunali non sono stati trovati titoli abilitativi che legittimano tale situazione planimetrica e prospettica ma è anche vero che gli stessi titoli potrebbero anche esserci ma non emersi considerando che: a) gli archivi comunali sono incompleti e di difficile consultazione (nel caso del Comune di Pietramontecorvino per gli anni antecedenti al 1970); b) la ricerca negli archivi comunali si è limitata agli ultimi proprietari dell'immobile che hanno venduto il bene alla società in Concordato e non a quelli ancora precedenti non avendo di essi ulteriori dati. Inoltre le variazioni potrebbero essere intervenute tra il 1939 (data del primo accatastamento) e il 17 agosto 1942 (entrata in vigore della prima legge urbanistica Legge 1150) quando non era necessario alcun titolo abilitativo. Sulla base di questi elementi non è possibile per il sottoscritto stabilire con certezza se sia necessario provvedere a sanare

anche urbanisticamente tale situazione, fermo restando che, trattandosi di interventi che non comportano aumenti volumetrici, l'unico elemento ostativo al rilascio della sanatoria potrebbe essere il parere della Soprintendenza dei Beni Archeologici e Paesaggio.

Pertanto si rende necessario informare il futuro acquirente di tutta la problematica innanzi esposta e della possibile necessità di una sanatoria che potrà emergere con maggiore chiarezza con ulteriori approfondimenti di indagine sulla base di altri dati (proprietari precedenti a quelli che hanno venduto alla *Quadrifoglio Uno*) o presentando richiesta di Permesso di Costruire in occasione dei lavori di ristrutturazione, comunque da farsi vista la vetustà e lo stato manutentivo dell'immobile. E' bene altresì rendere edotto il futuro acquirente che, nell'eventualità si renda necessaria una sanatoria, tutte le spese per l'ottenimento della stessa (comprese quelle per pareri, oneri, oblazioni, spese tecniche) saranno a totale cura e spese dell'acquirente, anche quelle che dovessero risultare necessarie, a seguito di una valutazione tecnica specifica, per rendere il fabbricato idoneo anche da un punto di vista statico.

Delle circostanze descritte si è tenuto presente nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile andando ad applicare un coefficiente di correzione in riduzione.

Si precisa altresì che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere obbligatoriamente redatto prima della sua alienazione (e quindi costituisce una spesa certa da affrontare), né sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e tanto meno l'agibilità comunque non necessarie per la commerciabilità del bene. L'immobile al suo interno presentava alcuni arredi e suppellettili che sono stati inseriti nell'inventario dal Commissario Giudiziale ma che non erano presenti nella perizia dell'ing. Palmieri e nel Piano concordatario. Come riportato nelle considerazioni fatte nel paragrafo 3, trattasi di arredi di modesto valore che a parere del sottoscritto converrebbe vendere unitamente all'immobile. Per una loro valutazione si veda il paragrafo specifico".

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di Euro 15.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 4.746,10**

L'offerta minima è di **Euro 3.559,57**

LOTTO SEI

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' IMMOBILE ubicato nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino (FG), quartiere "Terra Vecchia", alla Via Port'Alta nn. 36 e 38, è costituito da: 1. un piano terra avente una superficie lorda in pianta pari a mq, 43 circa, una superficie cata-stale/commerciale di circa mq. 35 (valgono sempre le precisazioni per il calcolo di tale superficie riportate nel manuale dell'OMI) ; 2. un piano primo avente una superficie lorda in pianta pari a mq.31 circa, con annessa area esterna non comunicante di circa mq. 20 calpestabili (lorda mq.24 circa), per un totale di superficie catastale/commerciale di circa mq.32

DATI CATASTALI:

L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino (FG) al foglio 40, particella 327, categoria A/6, classe 1, vani 2, mq. 79, rendita catastale €97,09, piano terra e primo.

CONFINI:

L'immobile confina per un lato con Via Port'Alta e per gli altri lati con immobili intestati a terzi, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Matteo Renzullo in data 1/3/2018: "Il fabbricato, di antica costruzione (sicuramente di oltre un secolo fa), presenta una struttura verticale in muratura portante e una copertura del fabbricato a falde, probabilmente in legno, con sovrastanti coppi. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo vecchi canoni costruttivi sicuramente non adeguati alle normative antisismiche. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è inoltre scadente, non essendo utilizzato già da diversi anni, contribuendo ancor più a renderlo poco efficiente da un punto di vista strutturale. Esternamente le strutture murarie sono semplicemente intonacate (con intonaco rustico) e tinteggiate.

Il piano terra presenta una distribuzione planimetrica con:

- un vano, con altezza interna pari a mt.2,43 adibito a cucina-soggiorno avente le seguenti caratteristiche: una pavimentazione in marmette di graniglia e cemento, pareti intonacate e rivestite per circa mt,1,5 da piastrelle in ceramica, soffitto rivestito con doghe in legno, una porta di accesso in ferro; è inoltre presente una porta che consente di accedere ai primi gradini della scala interna che, con ingresso dal civico 38, conduce direttamente al primo piano; le porte interne sono in legno molto vecchie e fatiscenti:

- un piccolo servizio igienico ricavato in due anfratti interni scavati nella roccia (piccola grotta interna) con pareti irregolari e solo parzialmente intonacate e/o rivestite, a costituire una sorta di antibagno e w.c., con pavimento in marmette di graniglia e cemento o semplice massetto cementizio, tazza e piccola vasca in porcellana, lavabo e rubinetterie in ottono cromato, tutte datate e qualitativamente scarse. L'altezza interna di tale servizio igienico è mediamente pari a mt. 1,90 nell'antibagno e mt. 1,80 nel w.c.

- un piccolo ripostiglio senza intonaco alle pareti e con un semplice massetto in cls a pavimento;

Il primo piano, cui si accede anche direttamente dalla porta al civico 38 dopo aver percorso una scalinata interna, è costituito da un unico vano, con altezza interna pari a mt. 2,75, avente un pavimento in marmette di cemento e graniglia, superfici verticali intonacate e tinteggiate, soffitto rivestito con doghe in legno e un'unica finestra con infisso in metallo e vetro semplice con scuri.

L'impianto elettrico e di illuminazione dell'immobile è rudimentale e non a norma; l'impianto di riscaldamento non è presente mentre per la produzione di acqua calda sanitaria nel bagno viene utilizzato un piccolo scaldacqua.

Anche internamente lo stato di manutenzione e le caratteristiche delle finiture dell'immobile in generale sono scadenti. In numerosi punti delle pareti perimetrali e anche sul soffitto, specie al primo piano, sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura e/o umidità di risalita con l'intonaco rigonfio e cadente e le pannellature in legno a soffitto deteriorate e anch'esse prossime al distacco. Per un utilizzo dell'immobile come abitazione, secondo gli standard attuali, è necessaria una importante ristrutturazione. Per quanto riguarda l'area di pertinenza (terrazzino) di cui si parla anche nell'atto di proprietà si evidenzia che essa si trova a livello piano primo, di fianco al fabbricato ed è costituita da un'area di mq. 20 circa delimitata dai due fabbricati circostanti, da un piccolo muretto e sovrastante retina metallica e da un parziale muretto d'attico avente accesso da Vico Castello.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato G".
Per questo immobile non è stato possibile reperire la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali né tanto meno abbiamo a disposizione la Concessione edilizia trattandosi di un fabbricato molto antico; pertanto non è possibile verificare eventuali difformità urbanistico-catastali. I precedenti proprietari in atto dichiarano che la costruzione è stata effettuata prima del 1 settembre 1967. Comunque, prima dell'alienazione del bene, è necessario cambiare la categoria catastale da A/6 ad A/4 non trattandosi più di un fabbricato rurale.
L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere obbligatoriamente redatto prima della sua alienazione, né sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e tanto meno l'agibilità".

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di Euro 9.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 2.847,66**

L'offerta minima è di **Euro 2.135,74**

LOTTO SETTE

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' N. 2 IMMOBILI funzionalmente e fisicamente uniti, costituenti insieme un unico immobile che si sviluppa su due livelli sovrapposti e destinato ad attività commerciale. Tali immobili sono ubicati nel centro storico del Comune di Pietramontecorvino (FG), quartiere "Terra Vecchia", al Largo Clemente nn. 5 e 6. Le due unità catastali fanno parte di un antico fabbricato realizzato seguendo la notevole pendenza della stradina pedonale su cui è attestato. Per tale motivo, pur sviluppandosi su due livelli sovrapposti (indicati come piano terra e primo piano) è presente un accesso autonomo e diretto dal Largo Clemente per ogni piano (il civ. 5 per il piano primo e il civ. 6 per il piano terra).

DATI CATASTALI:

Gli immobili sono censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietramontecorvino (FG) al foglio 40:

- particella 406, subalterno 5, categoria C/1, classe 2, mq. 89, mq. 119, rendita catastale €923,89, piano terra e primo;
- particella 406, subalterno 6, categoria C/1, classe 2, mq. 12, mq. 17, rendita catastale €124,57, piano terra e primo.

CONFINI:

Il fabbricato confina con Largo Clemente, uno slargo di Vico Gianquitto, altro fabbricato in ditta sempre alla società in Concordato e altra proprietà intestata a terzi, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Matteo Renzullo in data 1/3/2018: "Il fabbricato, di antica costruzione, presenta strutture verticali in muratura portante e copertura con tetto a falde in legno con sovrastanti coppi, mentre il solaio intermedio dovrebbe essere in putrelle in ferro e tavelloni. Le strutture del fabbricato, essendo antiche, sono realizzate secondo canoni costruttivi molto datati sicuramente non adeguati certamente alle normative antisismiche. Lo stato di manutenzione e conservazione delle stesse è comunque buono, essendo stato il fabbricato utilizzato fino a qualche anno fa, Esternamente le strutture murarie non sono intonacate, ma comunque curate e di gradevole impatto estetico ricordando quelle che sono i canoni costruttivi locali.

La porzione di immobile a piano terra avente accesso da Largo Clemente civ. 6 ha una superficie lorda in pianta pari a mq. 79 circa, una superficie catastale/commerciale di circa mq. 72. Esso si sviluppa in:

- a) un ambiente principale e di ampie dimensioni costituente la cucina del ristorante – pizzeria con altezza interna pari a mt. 2,40 e dotato di una pavimentazione in gres effetto cotto e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica bianca;
 - b) tre piccoli ambienti destinati a: deposito – centrale idrica (presente un serbatoio in acciaio zincato e pompa autoclave), antibagno e infine w.c. per gli operatori della cucina entrambi rivestiti con piastrelle di ceramica e dotati di sanitari in porcellana e rubinetteria in ottone cromato; l'altezza utile interna di questi ambienti è di mt. 1,95 circa a meno di piccole zone con altezza ridotta;
 - c) un ambiente destinato a deposito di altezza interna pari a mt. 2,40 avente una finestra, pareti semplicemente intonacate e in cui è presente un monta vivande con struttura metallica di collegamento con il piano primo soprastante;
- Tutti i soffitti di tali ambienti sono intonacati e tinteggiati, la porta di accesso e gli infissi delle finestre sono in legno mentre finestra è in legno e vetro semplice, di discreta qualità e in condizioni d'uso normali.

A questo livello piano terra esistono poi:

- d) i servizi igienici a disposizione dei clienti che, però, non sono comunicanti con gli ambienti innanzi descritti ma con la sala ristorante del piano primo a mezzo di una scala a chiocciola in ferro. Tali servizi igienici sono organizzati con un antibagno, attrezzato con due lavandini, e due w.c. (uno donne e uno uomini). Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica bianca, i sanitari sono in porcellana con rubinetterie in ottone cromato; è presente l'impianto di aspirazione forzata dell'aria; altezza interna mt. 2,40 circa.

La porzione di immobile a piano primo avente comunque accesso autonomo da Largo Clemente civ. 5 ha una superficie lorda in pianta pari a mq. 79 circa, una superficie catastale/commerciale di circa mq. 72. Esso si sviluppa in:

- e) una prima sala principale di ampie dimensioni destinata alla consumazione e attrezzata con tavoli e sedie;
- f) un secondo vano, molto più piccolo, con un bancone in muratura quale angolo bar, il monta vivande metallico per ricevere i cibi provenienti dalla cucina, la scala a chiocciola in ferro per l'accesso ai servizi igienici della clientela.

Tali due ambienti sono molto caratteristici perché il pavimento è in gres effetto cotto, le murature sono senza intonaco con i conci in pietra a vista ma comunque ben curati attraverso una buona risarcitura dei giunti, il soffitto è costituito dalla copertura a falde del fabbricato realizzata con le capriate, le travi lignee e il tavolato a vista. La porta di ingresso in legno e le finestre hanno infissi in legno - vetro semplice e grata in ferro esterna di protezione, non datati e in discrete condizioni; l'altezza max sotto trave al centro del vano è di mt. circa 3,45 mentre la l'altezza minima all'imposta è di circa mt.2,75.

Gli ambienti di cui ai punti a), b) ed e) sopra descritti ricadono nell'unità immobiliare catastale contraddistinta al foglio 40 p.lla 406 sub.5, mentre i vani al punto c), d) e f) ricadono nell'unità immobiliare catastale di cui al foglio 40 p.lla 406 sub.6.

L'impianto elettrico dell'immobile è sottotraccia per il primo piano e i servizi igienici dei clienti, esterno per la cucina e gli altri locali a piano terra, comunque in buone condizioni. Nel grande ambiente a primo piano troviamo un climatizzatore.

Lo stato di manutenzione e le caratteristiche delle finiture dell'immobile in generale sono mediamente buone perché comunque il precedente proprietario aveva effettuato una manutenzione straordinaria e sistemazione estetica nell'anno 1997. Comunque si palesano segni di umidità di risalita o infiltrazioni in alcuni punti nei locali a piano terra così come si evince anche dalle foto allegate.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica e alla documentazione fotografica allegate sotto la voce "allegato H".

In merito alla regolarità urbanistica va osservato che il fabbricato è stato costruito in epoca molto antica comunque prima del 1 settembre 1967; con Concessione Edilizia n. 1 del 23.01.1997 prot. 341, rilasciata al signor MASCIA Raffaele sulla base del progetto redatto dal geom. Pietro PIACQUADIO, sono stati legittimati dei lavori di manutenzione e sistemazione estetica; poiché nella detta concessione non era menzionato anche il cambio d'uso da abitazione rurale ad attività commerciale in data 30.12.2005 (anche se la richiesta era stata presentata sempre nel 1997) veniva rilasciato, sempre al sig. MASCIA Raffaele, il Permesso di Costruire n. 32/2005 per cambio di destinazione.

In merito alla conformità catastale si osserva che la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali è quella presentata dopo i citati lavori di manutenzione. Tali planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi a meno di una finestra riportata nella zona bar del piano primo che in effetti non c'è (al suo posto troviamo una semplice nicchia) e non è presente neanche negli elaborati dei citati titoli abilitativi. La difformità catastale va comunque corretta prima dell'alienazione del bene. Inoltre, l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che sarà necessario acquisire prima della sua alienazione.

L'immobile al suo interno presentava alcuni arredi, attrezzature e suppellettili che sono stati inseriti nell'inventario dal Commissario Giudiziale ma che non erano presenti nella perizia dell'ing. Palmieri e nel Piano concordatario. Per una loro valutazione si veda il paragrafo specifico; a parere del sottoscritto tali beni converrebbe venissero venduti unitamente all'immobile".

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di Euro 65.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 20.566,41**

L'offerta minima è di **Euro 15.424,81**

TUTTI GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI POSSONO ESSERE VISIONATI PREVIA PRENOTAZIONE SUL PORTALE VENDITE PUBBLICHE (PVP).

RENDE NOTO

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

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

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

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

AVVERTE

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

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

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12.00 del **28 ottobre 2024**, potrà essere presentata all'interno del Portale del gestore della vendita telematica **EDICOM SERVIZI (www.garavirtuale.it)** previa registrazione al sito.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

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

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "**Concordato Preventivo n. 2/2017 – Trib. FG**" (IBAN: IT 25 B 08810 15700 000050005671) con causale "**cauzione per offerta di acquisto, lotto**". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'**accredito** della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del 28 ottobre 2024, **pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

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

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

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

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore 12.00 del 28 ottobre 2024, presso lo studio del sottoscritto liquidatore giudiziale in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale; se coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente, quindi, può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del liquidatore giudiziale;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese o certificato del registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale e copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- assegno circolare dell'importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "**Concordato Preventivo n. 2/2017 – Trib. FG**".

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

2) IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE

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

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai

sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

3) SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

Per le modalità di svolgimento dell'asta on line si rimanda alle "**CONDIZIONI GENERALI**" pubblicate sul sito www.garavirtuale.it nella sezione "**INFORMAZIONI E CONTATTI**" nonché al presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia offline o assente in sala aste;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il sottoscritto liquidatore giudiziale ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c...

Nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide:

Il sottoscritto liquidatore inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a che verrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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

Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo sarà pari a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del sottoscritto liquidatore giudiziale. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

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

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

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

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

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

4) TERMINE PER IL SALDO PREZZO

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

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al saldo prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** presso lo studio del liquidatore giudiziale, mediante assegno circolare intestato a "**Concordato Preventivo n. 2/2017 – Trib. FG**" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al liquidatore giudiziale).

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

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

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

2) **al versamento**, sempre presso lo studio del liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare “**Concordato Preventivo n. 2/2017 – Trib. FG**” (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al liquidatore giudiziale), **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull’immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell’aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell’invito all’uopo rivoltogli dal sottoscritto liquidatore giudiziale.

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

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

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

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

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

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

DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni aggiudicati, con spese a carico dell’aggiudicatario:

- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Foggia – Ufficio di Lucera il 05/11/2015 ai nn. 668/7800;
- Ipoteca Volontaria iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Foggia – Ufficio di Lucera l’1/7/2010 ai nn. 716/5342;
- Ipoteca Volontaria, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Foggia – Ufficio di Lucera il 29/9/2011 ai nn. 1073/8185.

NOTIZIE UTILI

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

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

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

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

Foggia, lì 29 luglio 2024

Il liquidatore giudiziale
Avv. Marco Carmi

