

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista **Avv. Marco CARMI**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza dell'11/9/2017, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 483 anno 2013 R.G.Es. del Tribunale di Foggia,

AVVISA

che il giorno **14 novembre 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 descritto:

LOTTO UNO

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' dell'**opificio industriale con area di pertinenza e terreno limitrofo** sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Prima Traversa Barletta (Contrada San Tommaso), costituito da una zona uffici della superficie utile di circa mq. 127 (ubicata al primo piano del capannone) ed una zona di lavorazione della superficie lorda di mq. 1440. Lo stabilimento è dotato di un impianto fotovoltaico, installato sulle falde del capannone orientale a sud-ovest, da cui si ricavano circa 39 KW di energia elettrica impiegata integralmente al servizio delle diverse utenze dell'azienda. L'opificio beneficia di un'area di manovra esclusiva della superficie di circa mq. 4125. Sul terreno limitrofo, ubicato all'interno del compendio principale, insiste una cabina ENEL per distribuzione dell'energia elettrica necessaria all'azienda, la cui fornitura è in MT (20.000 V).

L'intero complesso immobiliare attualmente è detenuto dalla ditta esecutata.

DATI CATASTALI:

Il complesso immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia (FG) con i seguenti identificativi catastali:

OPIFICIO INDUSTRIALE

- foglio 8, particella 4207, categoria D/1, rendita catastale Euro 29.035,00;
- foglio 8, particella 4206, categoria AREA URBANA, mq. 4125.

TERRENO

- foglio 8, particella 3613, classe 2, are 00 – ca 57, reddito dominicale Euro 0,26 – reddito agrario Euro 0,16.

CONFINI:

- l'opificio industriale confina per un lato con la strada vicinale "San Tommaso", per un lato con il terreno limitrofo, per un lato con proprietà altra ditta, salvo altri;
- il terreno confina per un lato con la strada vicinale "San Tommaso", per un lato con l'opificio industriale, per un lato con proprietà altra ditta, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla perizia redatta dal dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo in data 26/8/2015 e successiva integrazione del 3/3/2017: *"L'Opificio industriale, situato in San Ferdinando di Puglia (BT) in Via Prima Traversa Barletta (Contrada San Tommaso), risulta realizzato e legittimato dai seguenti atti amministrativi: - Concessione Edilizia n. 28 del 2/5/1998; - Concessione Edilizia n. 428 del 26/5/1999; - Concessione Edilizia n. 44 del 29/6/1999; D.I.A. n. 62 del 22.7.1999; - D.I.A. n. 58 del 19/6/1999; D.I.A. n. 76 del 12/9/2007. I lavori per la ricostruzione del capannone con variante alla D.I.A. n. 76 del 19/12/2007 venivano ultimati in data 24/11/2008. Regolare dichiarazione di conformità e di rispondenza del progetto depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia agli atti presentati al Comune di San Ferdinando di Puglia veniva depositata presso l'Ufficio Genio Civile di Foggia. L'impianto fotovoltaico veniva altresì realizzato ai sensi della Legge Regionale del 21/10/2008 con D.I.A." (...)* "Agli atti non è presente alcuna documentazione inerente la certificazione energetica dell'immobile, l'attestato di prestazione energetica (APE), in conformità al Decreto Legge 63 del 05 Giugno 2013 e alla successiva Circolare n.12976 del 25 giugno 2013 del Ministero dello Sviluppo Economico, non risulta obbligatoria per i fabbricati agricoli, artigianali e industriali non residenziali, nel caso in cui gli ambienti vengano climatizzati o mantenuti a una temperatura controllata per necessità specifiche del processo produttivo".

Il CTU ha evidenziato, altresì, che: *"Durante il sopralluogo presso l'Ente Comunale e presso la ditta esecutata veniva fornita dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, obbligatoria secondo D.M. 22/01/2008 n° 37 e relativo progetto elettrico. Non veniva fornita invece tutta la documentazione inerente alla "Valutazione del rischio di fulminazione diretta e indiretta" nonché "il rapporto di verifica periodico dell'impianto di terra" rilasciato da un ente abilitato dal Ministero dello Sviluppo Economico"*.

Nella zona retrostante dell'opificio sono presenti celle frigo, realizzate con pannelli coibentati autoportanti rinforzati, "ancorate al terreno", che non sono oggetto di espropriazione.

In ordine all'impianto fotovoltaico il CTU, nella perizia integrativa del 3/3/2017, ha chiarito che detto impianto, della potenza nominale pari a 99 KWp, è di proprietà di una ditta terza rispetto alla ditta esecutata; alla ditta proprietaria dell'impianto è stato concesso dalla ditta esecutata un diritto di utilizzo della superficie del capannone per l'installazione e la manutenzione dei pannelli fotovoltaici per la durata di anni 20; alla ditta esecutata, pertanto, spetta soltanto il diritto di poter usufruire integralmente dell'energia elettrica prodotta dal detto impianto, mentre alla società terza spetta il diritto di poter usufruire per la durata di anni 20 della tariffa incentivante riconosciuta dal GSE "Conto Energia".

Per le specifiche condizioni che regolano il predetto rapporto tra esecutata e proprietaria dell'impianto si rimanda al "contratto per la realizzazione e gestione di un impianto fotovoltaico" registrato a Cerignola il 15/12/2011 ed allegato alla perizia di stima.

Infine, si segnala la presenza di un contatore sulla particella 4207, oggetto di esecuzione, che serve un'unità immobiliare confinante con la particella pignorata e di proprietà di altra ditta; si segnala, altresì, che sulla particella 4207 insistono n. 2

cancelli che permettono l'accesso alla predetta unità immobiliare confinante. Le servitù sopra indicate, però, non risultano formalmente costituite a carico della particella pignorata. Sulla particella 4207 (ex part. 285), infatti, risulta unicamente l'atto di costituzione di servitù di metanodotto trascritto il 12/07/1984 ai nn. 11515/173382.

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Il valore del complesso industriale, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 1.845.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 778.359,40**

L'offerta minima è di **Euro 583.769,55**

CUSTODIA:

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

RENDE NOTO

- che gli immobili costituenti i sopradescritti lotti saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato;
- che la vendita sarà a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo per una sola volta e sino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;
- che in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte, in bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, in busta chiusa indirizzata al professionista delegato entro e non oltre le ore 12.00 del **13 novembre 2024**.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche per persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita iva), domicilio, stato civile, 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;
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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;
- 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;

- La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato;
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
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 al professionista delegato con l'indicazione, di seguito al nome del professionista, del numero della procedura.
- Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte.

3) 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..

4) SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita dispone la vendita a favore del miglior offerente oppure nel caso di più offerte dello stesso valore dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, salvo il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

5) TERMINE PER IL SALDO PREZZO

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

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al saldo prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** presso lo studio del professionista delegato, con l'indicazione, di seguito al nome del professionista delegato del numero della procedura (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione delle formalità gravanti sui beni aggiudicati di seguito evidenziate (salvo altre), con spese a carico dell'aggiudicatario:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 16/12/2013 ai nn. 19052/25096;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 30/8/2013 ai nn. 1798/18044;
- Ipoteca volontaria iscritta il 9/12/2008 ai nn. 6119/30780.

Non sarà ordinata la cancellazione della seguente formalità:

- Atto di costituzione di servitù di metanodotto trascritto il 12/07/1984 ai nn. 11515/173382.

NOTIZIE UTILI

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul "portale delle vendite pubbliche", istituito dal Ministero della Giustizia.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto stimatore saranno pubblicati a cura della Edicom Finance S.r.l. sul portale 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 n. 1, tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiodilegalecarmi.it, Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarmi@pec.studiodilegalecarmi.it, ovvero telefonando al numero verde 800630663.

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

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

Foggia, li 2 settembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Marco Carmi

