

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

Il Professionista **Avv. Marco CARMÌ**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanze del 17/3/2019 e del 14/1/2020, nelle procedure di espropriazione immobiliare riunite iscritte ai **nn. 528/2014 R.G.Es. e 37/2016 R.G.Es.** del Tribunale di Foggia,

**AVVISA**

che il giorno **19 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' OPIFICIO** con annessa area scoperta ubicato in agro di Stornara (FG) alla Strada Vicinale Schiavone – angolo Strada Statale 16 s.n.c. – in Contrada “Posta Torre”, a circa 3,5 Km dal centro abitato. Trattasi di un opificio per la lavorazione e la conservazione di prodotti ortofrutticoli ricevente accesso dalla Strada Vicinale Schiavone per mezzo di due ampi cancelli carrabili e si compone di: 1) un capannone industriale per lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli; 2) una palazzina uffici; 3) due locali deposito seminterrati; 4) un piazzale di servizio.

**1) CAPANNONE INDUSTRIALE**

Il capannone, a livello del piano rialzato, consta di un'unica ampia sala lavorazione al cui interno è stato ricavato un locale, sprovvisto di solaio di copertura, destinato a servizi igienici per il personale impiegato. Il capannone è dotato di una pedana esterna per il carico e lo scarico delle merci, in parte coperta con una tettoia metallica sorretta da una struttura portante intelaiata metallica, e di un piccolo locale in piano rialzato, anch'esso esterno al capannone, accessibile sia dall'interno del capannone che dall'area scoperta annessa, destinato a locale pressurizzazione dotato di sottostante cisterna in piano seminterrato. L'altezza interna utile del capannone è variabile da un minimo di 6,53 m ad un massimo di 7,67 m, con altezza all'intradosso delle travi portanti pari a 5,95 m; quella del locale pressurizzazione è invece di 3,30 m e quella della sottostante cisterna è di 2,90 m. La superficie lorda del capannone in piano rialzato è pari a 1.393,16 mq, quella del locale pressurizzazione è di 26,52 mq, quella della sottostante cisterna seminterrata è di 26,52 mq, quella della pedana di carico coperta è di 153,93 mq, per un'altezza di 6,78 m, mentre quella della pedana di carico scoperta è di 130,58 mq. Il piano seminterrato del capannone, accessibile dall'esterno mediante due rampe carrabili contrapposte e dall'interno della sala lavorazione in piano rialzato, sia attraverso delle rampe di scale metalliche, sia mediante un impianto ascensore montacarichi, consta di cinque celle frigorifere che sviluppano una superficie lorda totale di 537,06 mq, per un'altezza interna utile di 5,14 m, e di un ampio locale adibito a deposito della superficie lorda di 898,19 mq e dell'altezza utile di 5,80 m. La superficie commerciale dell'intero capannone è pari a circa 3.056,05 mq. Il capannone dispone di: - impianto elettrico del tipo non sottotraccia, corrente in canaline esterne completo di frutti e quadri; - impianto idrico con adduzione idrica da pozzo artesiano; - impianto fognario collegato ad una fossa imhoff; - impianto ascensore montacarichi. Le celle frigorifere in piano seminterrato dispongono, anch'esse di impianto elettrico corrente in canaline esterne, completo di quadri e di relativi impianti accessori.

**2) PALAZZINA UFFICI (CLASSE ENERGETICA “F”)**

La palazzina uffici consta di un solo livello di piano fuori terra, il piano rialzato, accessibile dal piazzale esterno attraverso un'ampia rampa di scale cls armato, e dal piano rialzato del capannone, attraverso il terrazzo di copertura dei due sottostanti locali deposito seminterrati. Tale palazzina è stata totalmente ristrutturata e adibita a civile abitazione, senza che ne sia stato effettuato il relativo cambio di destinazione d'uso; essa si compone di tre vani e accessori, così distinti: cucina-soggiorno, n. 2 corridoi disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e un ampio ripostiglio, il tutto per un'altezza interna utile di 3,00 m. ed una superficie lorda di 144,80 mq. L'unità abitativa è, inoltre, dotata di due ampi terrazzi di uso esclusivo, uno prospiciente la S.S. 16 e l'altro la Strada Vicinale Schiavone, che, nel loro insieme, sviluppano una superficie di 327,44 mq. La superficie commerciale della palazzina è pari a mq 182,542.

La palazzina dispone dei seguenti impianti: - elettrico del tipo sottotraccia, completo di frutti e quadro elettrico; - idrico da pozzo artesiano; - fognario collegato ad apposita fossa imhoff; riscaldamento invernale con termosifoni, installati su muratura di tamponamento isolata, alimentati da caldaia alimentata a gas/gasolio.

**3) LOCALI DEPOSITO SEMINTERRATI**

Trattasi di DUE locali deposito in piano seminterrato ricavati ai lati della rampa carrabile di accesso al piano seminterrato del capannone, prospiciente la Strada Vicinale Schiavone. Entrambi i locali presentano una pianta rettangolare e, attualmente, si presentano allo stato di rustico; quello posto sulla destra guardando la rampa ha un'altezza interna utile di 3,55 m ed una superficie lorda di 94,65 mq, mentre quello posto sulla sinistra ha un'altezza interna utile di 2,13 m ed una superficie lorda di 74,04 mq.

**4) PIAZZALE DI SERVIZIO**

Trattasi di un piazzale di servizio dell'opificio della consistenza nominale di complessivi 6.402,00 mq. All'interno del piazzale insistono le rampe carrabili di accesso ai locali seminterrati ed al piano seminterrato del capannone, di cui solo quelle di accesso a quest'ultimo si presentano rifinite con idonea pavimentazione cementizia e risultano dotate di griglie per la raccolta delle acque meteoriche, mentre le altre rampe si presentano allo stato di rustico in misto granulometrico stabilizzato. La restante porzione di piazzale si presenta rifinita con pavimentazione in conglomerato bituminoso che, allo stato, si presenta notevolmente degradata, per via di fessurazioni a ragnatela, diffuse su ampie zone del tappetino di usura, sicuramente derivanti dal cedimento del sottostante strato di fondazione. Il piazzale di servizio, sui lati prospicienti la Strada Vicina Schiavone e la S.S. 16, risulta delimitato da una recinzione costituita da un muretto in cls armato con sovrastante ringhiera metallica del tipo orsogrill, mentre sugli altri lati il piazzale risulta comunicante con un adiacente impianto serricolo.

**DATI CATASTALI:**

L'opificio risulta censito nel Catasto Fabbricati di Stornara (FG) al foglio 2; particella 216, categoria D/7, rendita catastale Euro 22.982,33.

### **CONFINI:**

L'opificio con l'area scoperta annessa confina a Nord con fascia di terreno distinta dalla particella 215 del foglio 2, costituente distacco verso la S.S. 16, e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terreni distinti dalle particelle 218, 220, 119, 214 del medesimo foglio e con fascia di terreno, distinta dalla particella 215 del foglio 2, costituente il marciapiede della Strada Vicinale Schiavone, salvo altri.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Pasquale Tomaiuolo in data 11/6/2017, integrata il 16/4/2018: "L'opificio di che trattasi è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Stornara: – Concessione Edilizia n. 17 del 03.07.1989 - Pratica Edilizia n. 45 - Anno 1988, relativa alla costruzione di uno stabilimento ortofrutticolo e cabina elettrica Enel, quest'ultima non più esistente per avvenuta demolizione; – Autorizzazione di Variante n. 1 per opere in corso del 25.05.1990, Prot. 835, relativa alla realizzazione del piano seminterrato per celle frigorifero; – Autorizzazione di Variante n. 2 per opere in corso del 06.04.1992, Prot. 1942, relativa all'approfondimento del piano seminterrato, ampliamento della palazzina uffici e cambio ubicazione locale pressurizzazione e cabina elettrica Enel, quest'ultima non più esistente per avvenuta demolizione; In data 01.10.1993 è stato rilasciato dal Comune di Stornara il "Certificato di Abitabilità / Agibilità" di Prot. n. 5917. In definitiva, i seguenti titoli abilitativi e il "Certificato di Abitabilità / Agibilità" attengono allo stabilimento ortofrutticolo con annessa palazzina uffici e locali accessori, come di seguito specificati, di cui agli elaborati grafici di progetto allegati alla seconda autorizzazione di variante del 06.04.1992, riportati in all. ti da n. 23 a n. 28: – capannone composto da piano seminterrato adibito, adibito a celle frigorifere e deposito e piano rialzato adibito alla lavorazione dei prodotti (attuale corpo 1, a meno di modeste variazioni interne di natura distributiva, su entrambi i livelli di piano, apertura e chiusura di un vano porta a livello del piano rialzato); – palazzina uffici composta da piano rialzato, comprendente n. 5 vani e n. 3 accessori (attuale corpo 2, a meno di variazioni interne di natura distributiva, volte a modificarne la destinazione d'uso da uffici a civile abitazione, realizzazione di un terrazzo a livello in corrispondenza della originaria pesa a bilico, nonché apertura e chiusura di alcuni vani porta e vani finestra); – corpo di fabbrica, composto da piano rialzato e piano seminterrato, comprendente due locali adibiti a pressurizzazione (attuale parte del corpo 1, a meno dell'apertura di un vano porta e alla chiusura di un vano finestra); – manufatto adibito a cabina elettrica Enel, allo stato non più esistente in quanto demolito; – pesa bilico interrata, attualmente non più esistente, in quanto, come detto, su di essa è stato realizzato il terrazzo a livello di uso esclusivo dell'unità abitativa in piano rialzato (ex palazzina uffici). Alla luce di quanto innanzi relazionato, si evince che i due locali deposito seminterrati, attualmente allo stato di rustico, con il relativo terrazzo di copertura (corpo 3), sono sprovvisti di titolo abilitativo e, come tali, sono da considerarsi abusivi. (...) Per l'opificio non è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'(A.P.E.), contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015" ... "Nel corso degli accertamenti peritali, in sede di sopralluogo, ho constatato che le attuali planimetrie dell'opificio oggetto del presente lotto (cfr. planimetrie attuali dell'opificio in all.ti 7, 8, 9 e 10) non risultano conformi a quelle depositate agli atti del catasto (cfr. planimetrie catastali dell'opificio in all.ti 31, 32, 33 e 6), per via di avvenute variazioni interne di natura distributiva, di aperture e di chiusure di vani porta e finestra, nonché per l'omesso accatastamento dei locali deposito seminterrati costituenti il corpo 3 dell'opificio (cfr. planimetria dei locali seminterrati – corpo 3 riportata in all. 10) e, in ultimo, per l'avvenuta demolizione della cabina Enel (cfr. planimetria catastale della cabina Enel in all. 6). Per la regolarizzazione delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare in argomento, occorrerà, pertanto, presentare all'Agenzia delle Entrate di Foggia sia una denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo ho stimato in € 600,00, comprensivo di spese tecniche e imposte amministrative, sia una pratica di accatastamento fabbricati Docfa, che, trattandosi di una nuova costruzione, dovrà essere corredata anche dal tipo mappale, con cui s'inserisce il fabbricato nella mappa catastale, il cui costo ho stimato in € 1.200,00, comprensivo di spese tecniche e di imposte amministrative. L'opificio oggetto del presente lotto, come si evince dalla relazione di sopralluogo, redatta in data 25.09.1993 dal Geom. Antonio Mandriani, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara, è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione (cfr. relazione di sopralluogo allegata all'autorizzazione di agibilità in all. 22). Nel corso degli accertamenti peritali non ho riscontrato la coincidenza tra quanto assentito con il titolo abilitativo e quanto a tutt'oggi è stato realizzato, infatti, dal raffronto degli elaborati grafici di progetto assentito, riportati in all.ti da n. 23 a n. 28, con le planimetrie relative allo stato attuale dell'immobile pignorato, riportate in all.ti 7, 8, 9 e 10, si evincono le seguenti difformità rispetto progetto assentito dal Comune di Stornara: – capannone (corpo 1): modeste variazioni interne di natura distributiva, su entrambi i livelli di piano, nonché apertura e chiusura di un vano porta a livello del piano rialzato; – corpo di fabbrica comprendente due locali adibiti a pressurizzazione (parte del corpo 1): apertura di un vano porta e chiusura di un vano finestra; – palazzina uffici (corpo 2): variazioni interne di natura distributiva a seguito delle quali è stata modificata la sua destinazione d'uso da uffici a civile abitazione; realizzazione di un terrazzo a livello di uso esclusivo, ubicato in corrispondenza della originaria pesa a bilico; apertura e chiusura di alcuni vani porta e vani finestra; – manufatto adibito a cabina elettrica Enel, allo stato non più esistente in quanto demolito; – pesa bilico interrata, attualmente non più esistente, in quanto, come detto, su di essa è stato realizzato il terrazzo a livello di uso esclusivo dell'unità abitativa in piano rialzato (ex palazzina uffici); – realizzazione di due locali deposito seminterrati (corpo 3), attualmente allo stato di rustico, la cui copertura funge da terrazzo a livello a servizio dell'unità abitativa in piano rialzato (ex palazzina uffici), senza alcun titolo abilitativo e come tali sono da considerarsi abusivi".

**"Tutte le opere abusive riscontrate sono suscettibili di sanatoria e le spese necessarie per la loro regolarizzazione urbanistico-edilizia, comprensive di oneri concessori, sanzione amministrativa e spese tecniche, ho stimato in € 7.000,00".**

### **VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore dell'opificio, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 1.134.000,00.

### **PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di **Euro 358.804,69**

L'offerta minima è di **Euro 269.103,52**

### **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.

## LOTTO TRE

### DESCRIZIONE:

**PIENA PROPRIETA' DELLA SERRA** con la circostante corte di pertinenza ubicata in agro di Stornara (FG) alla Strada Vicinale Schiavone, angolo Strada Statale 16 s.n.c., Contrada "Posta Torre". Trattasi di un impianto serricolo avente una superficie di 8.000 mq con annessa corte recintata, il tutto della consistenza nominale catastale di Ha 0.98.61. Alla serra è annesso un terreno seminativo della consistenza nominale di Ha 0.45.48, al cui interno risulta realizzata una vasca di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura della predetta serra, a servizio della stessa, della larghezza di circa 11,30 m e lunghezza di 78,30 m.

### DATI CATASTALI:

- La serra è censita nel Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 231, categoria D/8, piano terra, rendita catastale Euro 5.519,00.
- Il terreno è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 208, seminativo, classe 2, superficie Ha 0.45.48, reddito dominicale Euro 19,97, reddito agrario Euro 11,74.

### CONFINI:

- L'impianto serricolo confina a Nord con la pubblica strada identificata dalla particella 206 del foglio 2 e, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle particelle 149, 31, 122 del medesimo foglio e con la Strada Vicinale Schiavone, salvo altri.
- L'annesso terreno seminativo confina a Nord con terreno distinto dalla particella 230 del foglio 2 e, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle particelle 143 e 145 del medesimo foglio, con la pubblica strada identificata dalla particella 206 e con la Strada Vicinale Schiavone, salvo altri.

### SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Pasquale Tomaiuolo in data 16/4/2018 ad integrazione della precedente dell'11/6/2017, per quanto concerne la serra (descritta nella perizia del 16/4/2018 come lotto 1): *"Trattasi di un impianto serricolo con annessa corte opportunamente recintata, il tutto della consistenza nominale catastale di Ha 0.98.61 (cfr. visura storica catastale p.lla 231 in all. 2), ricevente accesso dalla pubblica strada, quest'ultima identificata dalla p.lla 206, i cui lavori di realizzazione sono stati ultimati nell'anno 2008 (cfr. estratto di mappa catastale in all. 4 e planimetria catastale in all. 5 e foto nn. 1 e 2). La serra è del tipo multiplo, costituita da n. 4 moduli rettangolari a volta a doppia falda, ciascuno della larghezza di 10 m e della lunghezza di 200 m, e dell'altezza interna variabile da un massimo di 6,00 m, al colmo, a un minimo di 4,15 m, alla gronda, il tutto per una superficie complessiva dell'impianto serricolo di 8.000 mq (cfr. foto da n. 2 a n. 8). Ciascuno dei n. 4 moduli presenta la struttura portante in acciaio zincato, costituite da pilastri verticali ed archi con capriate rinforzate con opportuni diagonali tra arco e tirante (c.d. rinforzo tirante), a garanzia di una maggiore portanza della struttura nei confronti delle azioni climatiche (neve e vento) e di quelle generate dai carichi sospesi (cfr. foto da n. 2 a n. 8). La struttura portante modulare è realizzata con profilati e tubi di acciaio, zincati a caldo per la protezione anticorrosiva, assemblati in elementi pronti per il montaggio. Le porte di accesso, sono del tipo scorrevole con struttura di acciaio zincato o di alluminio, hanno una larghezza di circa 2,5 m e un'altezza di circa 3,0 m. La tipologia di copertura delle serre è costituita da un film di polietilene, mentre il rivestimento delle pareti e delle testate laterali è in parte in film di polietilene, in parte in lastre di plexiglass e in parte in lastre di vetro. La dotazione impiantistica della serra di che trattasi è la seguente: - riscaldamento mediante generatori di aria calda amovibili, alimentati a gasolio; - impianto elettrico; - ventilazione mediante opportuni ventilatori; - impianto di adduzione idrica per irrigazione".* Per quanto concerne il terreno: *"Trattasi di un terreno seminativo della consistenza nominale di Ha 0.45.48, accessibile direttamente dalla strada pubblica, identificata dalla p.lla 206, sulla quale vi prospetta (cfr. foto da n. 9 a n. 12), al cui interno risulta realizzata una vasca di accumulo di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura della predetta serra, a servizio della stessa, della larghezza di circa 11,30 m e lunghezza di 78,30 m (cfr. estratto di mappa catastale in all. 4 e foto da n. 9 a n. 12). Evidenzio, inoltre, che all'interno di detto terreno insiste un traliccio elettrico dell'alta tensione (cfr. foto nn. 9 e 10). Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che detto fondo presenta un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico - fisica di base. La destinazione urbanistica del terreno in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Stornara (P.R.G.), è, per il 97,7 %, quella di "Zona EI - Verde agricolo" e, per il restante 2,3%, quella di "Zona di rispetto stradale" (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 15)." ... "Riguardo all'impianto serricolo pignorato, censito in catasto con la p.lla 231 del foglio 2, nell'archivio comunale non esiste alcun titolo abilitativo rilasciato alla parte debitrice esecutata, ragion per cui esso, in quanto sprovvisto di titolo abilitativo, è da ritenersi non regolare sotto il profilo urbanistico - edilizio." ... "Nel corso degli accertamenti peritali, in sede di sopralluogo, ho constatato che la planimetria dell'impianto serricolo oggetto del presente lotto risulta conforme a quella depositata agli atti del catasto" ... "Per nessuno degli immobili pignorati è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto trattasi, prevalentemente, di terreni agricoli, analoga considerazione vale anche per l'impianto serricolo costituente il lotto n. 1, essendo quest'ultimo rientrando tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015." ... "Alla luce di quanto relazionato nelle risposte ai precedenti quesiti, l'intero impianto serricolo è abusivo, in quanto sprovvisto di titolo abilitativo. Ritengo che detto impianto serricolo sia suscettibile di sanatoria in quanto trattasi di un'opera edilizia contemplata tra quelle realizzabili in regime di attività edilizia libera, tanto ai sensi del DM 02.03.2018 (con il quale è stato approvato il glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222). Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, dell'impianto serricolo, comprensive di sanzione amministrativa e delle spese tecniche, ho stimato in €1.500,00."*

### VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore della serra e dell'annesso terreno, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 670.360,00.

### PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 212.106,10**

L'offerta minima è di **Euro 159.079,58**

**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.

**LOTTO QUATTRO****DESCRIZIONE:**

**PIENA PROPRIETÀ DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO** ubicati in agro di Stornara (FG), a circa 2 Km. dal centro abitato, che nel loro insieme costituiscono un fondo ad uso agricolo di qualità seminativo irriguo della consistenza nominale di Ha 6.12.14. Il fondo è agevolmente raggiungibile attraverso una strada interpodereale denominata strada vicinale Scardalano che si diparte dalla S.P. 83 che collega Stornara a Orta Nova. L'intero fondo presenta un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico – fisica di base; esso risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo da pozzo artesiano regolarmente autorizzato, nonché di linea elettrica.

**DATI CATASTALI:**

L'appezzamento di terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune di Stornara (FG) con i seguenti identificativi:

- foglio 6, particella 11, Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.08.59, Red. Dom. Euro 5,32, Red. Agr. Euro 2,88 – Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.75.60, Red. Dom. Euro 35,14, Red. Agr. Euro 21,47;
- foglio 6, particella 12, qualità uliveto, classe 2, sup. Ha 0.01.20, Red. Dom. Euro 0,56, Red. Agr. Euro 0,34;
- foglio 6, particella 399, Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.04.93, Red. Dom. Euro 3,06, Red. Agr. Euro 1,65 – Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.26.84, Red. Dom. Euro 12,48, Red. Agr. Euro 7,62;
- foglio 6, particella 428, Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.91, Red. Dom. Euro 0,56, Red. Agr. Euro 0,31 – Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.90.18, Red. Dom. Euro 41,92, Red. Agr. Euro 25,62;
- foglio 6, particella 429, qualità uliveto, classe 2, sup. Ha 1.54.18, Red. Dom. Euro 71,66, Red. Agr. Euro 43,80;
- foglio 6, particella 430, Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.13, Red. Dom. Euro 0,08, Red. Agr. Euro 0,04 – Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.85.90, Red. Dom. Euro 39,93, Red. Agr. Euro 24,40;
- foglio 6, particella 431, qualità semin. irrig. classe U, sup. Ha 0.26.66, Red. Dom. Euro 16,52, Red. Agr. Euro 8,95;
- foglio 6, particella 432, Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.02.32, Red. Dom. Euro 1,44, Red. Agr. Euro 0,78 – Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.90.85, Red. Dom. Euro 42,23, Red. Agr. Euro 25,81;
- foglio 6, particella 433, Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.04, Red. Dom. Euro 0,02, Red. Agr. Euro 0,01 – Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.43.81, Red. Dom. Euro 20,36, Red. Agr. Euro 12,44.

**CONFINI:**

Gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con terreni distinti dalle particelle 140, 139, 138 e 9 del foglio 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con il terreno distinto dalla particella 13 del foglio 6, con strada vicinale Scardalano e con terreno identificato dalla particella 448 del foglio 6, salvo altri.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Pasquale Tomaiuolo in data 16/4/2018 ad integrazione della precedente dell'11/6/2017, con riguardo all'appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433 (descritto nella perizia del 16/4/2018 come lotto 2): "... l'intero fondo presenta un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico – fisica di base; esso risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo da pozzo artesiano regolarmente autorizzato, così come dichiarato dalla parte debitrice eseguita nel corso degli accertamenti peritali, nonché di linea elettrica. (...) l'attuale sfruttamento colturale dell'intero fondo è a carciofo con impianto di irrigazione a goccia (cfr. foto da n. 13 a n. 18). La destinazione urbanistica del terreno in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Stornara (P.R.G.), è quella di "Zona E1 - Verde agricolo" (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 15)".

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore del terreno, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 153.000,00.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di **Euro 86.062,50**

L'offerta minima è di **Euro 64.546,88**

**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.

**LOTTO CINQUE****DESCRIZIONE:**

**PIENA PROPRIETÀ DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO** ubicati in agro di Stornara (FG), a circa 2 Km. dal centro abitato, che nel loro insieme costituiscono un fondo ad uso agricolo di qualità seminativo irriguo della consistenza nominale di Ha 1.97.38. Il fondo è agevolmente raggiungibile attraverso una strada interpodereale denominata strada vicinale Scardalano che si diparte dalla S.P. 83 che collega Stornara a Orta Nova. L'intero fondo presenta un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico – fisica di base; esso risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo sia da pozzo artesiano, regolarmente autorizzato, sia da una vasca di accumulo delle acque meteoriche, delle dimensioni in pianta di 20 m x 50 m, realizzata all'interno del fondo di che trattasi e in particolare delle particelle 161, 15 e 25.

#### **DATI CATASTALI:**

L'appezzamento di terreno é censito nel Catasto Terreni del Comune di Stornara (FG) con i seguenti identificativi:

- foglio 3, particella 9, qualità orto irrig. - classe U, sup. Ha 0.01.59, Red. Dom. Euro 3,37, Red. Agr. Euro 1,72;
- foglio 3, particella 14, qualità orto irrig. - classe U, sup. Ha 0.41.04, Red. Dom. Euro 86,90, Red. Agr. Euro 44,51;
- foglio 3, particella 15, Porz. AA qualità semin. arbor. - classe 1, sup. Ha 0.04.31, Red. Dom. Euro 2,34, Red. Agr. Euro 1,34 – Porz. AB qualità orto irrig., sup. Ha 0.42.79, Red. Dom. Euro 90,61, Red. Agr. Euro 46,41;
- foglio 3, particella 25, Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.01.53, Red. Dom. Euro 0,95, Red. Agr. Euro 0,51 – Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.42.75, Red. Dom. Euro 19,87, Red. Agr. Euro 12,14 – Porz. AC qualità orto irrig., sup. Ha 0.05.72, Red. Dom. Euro 12,11, Red. Agr. Euro 6,20;
- foglio 3, particella 30, Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.34, Red. Dom. Euro 0,21, Red. Agr. Euro 0,11 – Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.08.63, Red. Dom. Euro 4,01, Red. Agr. Euro 2,45;
- foglio 3, particella 137, Porz. AA qualità semin. arbor. - classe 1, sup. Ha 0.08.75, Red. Dom. Euro 4,74, Red. Agr. Euro 2,71 – Porz. AB qualità orto irrig., sup. Ha 0.19.65, Red. Dom. Euro 41,61, Red. Agr. Euro 21,31;
- foglio 3, particella 139, qualità orto irrig. classe U, sup. Ha 0.01.58, Red. Dom. Euro 3,35, Red. Agr. Euro 1,71;
- foglio 3, particella 161, Porz. AA qualità vigneto - classe 2, sup. Ha 0.08.70, Red. Dom. Euro 12,13, Red. Agr. Euro 5,84 – Porz. AB qualità orto irrig., sup. Ha 0.10.00, Red. Dom. Euro 21,17, Red. Agr. Euro 10,85;

#### **CONFINI:**

Gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con terreni distinti dalle particelle 175, 178 e 13 del foglio 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terreni distinti dalle particelle 517, 21, 19, 17, 101, 5, 162, 161, 14, 100, 443, 444, 445, 13 e 11 del foglio 6, salvo altri.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Pasquale Tomaiuolo in data 16/4/2018 ad integrazione della precedente dell'11/6/2017, con riguardo all'appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161 (descritto nella perizia del 16/4/2018 come lotto 3): *"... l'intero fondo presenta un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico – fisica di base; esso risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo sia da pozzo artesiano, regolarmente autorizzato, così come dichiarato dalla parte debitrice eseguita nel corso degli accertamenti peritali, sia da una vasca di accumulo delle acque meteoriche, delle dimensioni in pianta di 20 m x 50 m, realizzata all'interno del fondo di che trattasi e in particolare delle p.lle 161, 15 e 25 (cfr. foto nn. 19, 20 e 21). (...) l'attuale sfruttamento colturale dell'intero fondo è a carciofo con impianto di irrigazione a goccia (cfr. foto nn. 19 e 20). La destinazione urbanistica del terreno in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Stornara (P.R.G.), è quella di "Zona E1 - Verde agricolo" (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 15)".*

#### **VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore del terreno, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 49.340,00.

#### **PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di **Euro 37.005,00**

L'offerta minima è di **Euro 27.753,75**

#### **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.

### **LOTTO SEI**

#### **DESCRIZIONE:**

**PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO** ubicato in agro di Stornara (FG), alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre", della consistenza nominale di Ha 0.15.29, totalmente sprovvisto di recinzione, se non sul fronte prospiciente la S.S. 16, attualmente costituente parte integrante del piazzale di servizio dell'opificio identificato dalla particella 216 del foglio 2 (lotto UNO del presente avviso).

#### **DATI CATASTALI:**

L'appezzamento di terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune di Stornara (FG) al foglio 2, particella 220, della consistenza nominale di Ha 0.15.29,

#### **CONFINI:**

Il terreno confina a Nord con terreno distinto dalla particella 219 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle particelle 222, 216 e 218, con fascia di terreno, distinta dalla particella 219, costituente distacco verso la S.S. 16, salvo altri.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Pasquale Tomaiuolo in data 16/4/2018 ad integrazione della precedente dell'11/6/2017, con riguardo all'appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.la 220 (descritto nella perizia del 16/4/2018 come lotto 4): *"All'interno del terreno di che trattasi del quale insistono dei manufatti sprovvisti di titolo abilitativo, quali: - una vecchia serra, trasformata in un capannone adibito a officina-deposito (cfr. foto nn. 22, 23, 27, 28, 29 e 30); - due serre a tunnel obsolete e dismesse, sprovviste di copertura (cfr. foto nn. 31, 32 e 33); - parte di due serre a tunnel obsolete e dismesse, sprovviste di copertura, attualmente utilizzate come deposito (cfr. foto nn. 34 e 35); - due piccoli corpi di fabbrica in muratura portante adibiti a ripostigli (cfr. foto nn. 36 e 37). Il terreno risulta interamente pavimentato con una pavimentazione in conglomerato bituminoso che, allo stato, si presenta notevolmente degradata, per via di fessurazioni a ragnatela, diffuse su ampie zone del tappetino di usura, sicuramente derivanti dal cedimento del sottostante strato di fondazione. La destinazione urbanistica del terreno in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Stornara (P.R.G.), è, per il 86,2%, quella di*

*“Verde agricolo” (Zona EI del P.R.G.) e, per il restante 13,8%, quella di “Zona di rispetto stradale” (Rispetto stradale del P.R.G.), mentre secondo il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale – Puglia è per il 48,8%, quella di “Area di rispetto rete tratturi” e, per il restante 51,2%, quella di “Stratificazione insediativa rete tratturi – Regio Tratturo Foggia Ofanto” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 15).” ... “Tutti i manufatti edilizi e gli impianti serricoli insistenti al suo interno sono abusivi, in quanto sprovvisti di titolo abilitativo. Tali opere abusive non sono suscettibili di sanatoria, in quanto non compatibili con la destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente lotto, nell’ambito del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale – Puglia (P.P.T.R.), innanzi descritta. Le spese per la regolarizzazione urbanistica del terreno (ad esclusiva cura e spese dell’aggiudicatario), sono pari ai costi necessari per la demolizione e il conferimento in discarica autorizzata di tutti i manufatti edilizi e degli impianti serricoli esistenti, che ho stimato, a corpo, in € 10.000,00”.*

#### **VALORE DELL’IMMOBILE:**

Il valore del terreno, determinato a norma dell’art. 568 c.p.c., è di Euro 20.580,00.

#### **PREZZO BASE D’ASTA:**

Il prezzo base d’asta è di **Euro 15.435,00**

L’offerta minima è di **Euro 11.576,25**

#### **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.

### **LOTTO SETTE**

#### **DESCRIZIONE:**

- **PIENA PROPRIETÀ DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO** ubicati in agro di Stornara (FG), alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada “Posta Torre”, che nel loro insieme costituiscono un fondo ad uso agricolo di qualità seminativo irriguo della consistenza nominale catastale di Ha 1.85.36. L’intero fondo presenta un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico – fisica di base; esso risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo da pozzo artesiano, nonché di linea elettrica.

- **PIENA PROPRIETÀ LOCALE AD USO DEPOSITO** ubicato in agro di Stornara (FG), a circa 3,5 Km. dal centro abitato, alla Strada Vicinale Schiavone s.n.c., in Contrada “Posta Torre”, all’interno del fondo agricolo censito in catasto con la particella 237 del medesimo foglio. Trattasi di un piccolo fabbricato di un solo piano fuori terra, avente pianta rettangolare, destinato a deposito, la cui superficie commerciale è di 35,72 mq, per un’altezza alla gronda di 3,28 m. In aderenza a tale fabbricato è stato edificato un corpo di fabbrica, attualmente allo stato di rustico, totalmente sprovvisto di copertura, anch’esso di pianta rettangolare, che sviluppa una superficie lorda di 26,35 mq e un’altezza alla gronda variabile da un minimo di 3,07 m ad un massimo di 3,28 m..

#### **DATI CATASTALI:**

- L’appezzamento di terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune di Stornara (FG) con i seguenti identificativi:

- foglio 2, particella 94, Porz. AA qualità vigneto - classe 1, sup. Ha 0.30.00, Red. Dom. Euro 41,83, Red. Agr. Euro 20,14 – Porz. AB qualità seminativo - classe 2, sup. Ha 0.23.24, Red. Dom. Euro 10,20, Red. Agr. Euro 6,00;
- foglio 2, particella 95, Porz. AA qualità vigneto - classe 1, sup. Ha 0.40.00, Red. Dom. Euro 55,78, Red. Agr. Euro 26,86 – Porz. AB qualità seminativo - classe 2, sup. Ha 0.13.24, Red. Dom. Euro 5,81, Red. Agr. Euro 3,42;
- foglio 2, particella 122, qualità seminativo, classe 2, sup. Ha 0.26.01, Red. Dom. Euro 11,42, Red. Agr. Euro 6,72;
- foglio 2, particella 237, qualità vigneto, classe 1, sup. Ha 0.52.87, Red. Dom. Euro 73,72, Red. Agr. Euro 35,50.

- Il locale deposito è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornara (FG) al foglio 2, particella 236, categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 37 mq, rendita catastale Euro 57,84.

#### **CONFINI:**

- Gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con l’impianto serricolo distinto dalla particella 231 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle particelle 31, 30, 63, 62, 61, 52, 51 e 29 e con strada vicinale Schiavone, salvo altri.

- Il locale deposito, essendo ubicato all’interno del fondo agricolo censito in catasto con la particella 237 del medesimo foglio, confina in tutte le direzioni con quest’ultimo.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta dall’Ing. Pasquale Tomaiuolo in data 16/4/2018 ad integrazione della precedente dell’11/6/2017, **con riguardo all’appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lle 94, 95, 122 e 237** (descritto nella perizia del 16/4/2018 come lotto 5):

*“... l’attuale sfruttamento colturale dell’intero fondo è a ortaggi con impianto di irrigazione a goccia (cfr. foto nn. 41). La destinazione urbanistica del terreno in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Stornara (P.R.G.), per le p.lle 95 e 237 è quella di “Zona EI - Verde agricolo”; per la p.la 94 è, per il 93,6%, quella di “Zona EI - Verde agricolo” e, per il restante 6,4%, quella di “Zona di rispetto stradale”; per la p.la 95 è, per il 93,7%, quella di “Zona EI - Verde agricolo” e, per il restante 6,3%, quella di “Zona di rispetto stradale”; per la p.la 122 è, per il 94%, quella di “Zona EI - Verde agricolo” e, per il restante 6%, quella di “Zona di rispetto stradale” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 15)”.*

**Con riguardo al locale deposito**, invece, come risulta dalla perizia redatta dall’Ing. Pasquale Tomaiuolo in data 11/6/2017, integrata il 16/4/2018 (descritto nella perizia di stime dell’11/6/2017 come lotto 2): *“... Trattasi di un piccolo fabbricato di un solo piano fuori terra, avente pianta rettangolare, destinato a deposito, la cui superficie commerciale è di 35,72 mq, per un’altezza alla gronda di 3,28 m (cfr. foto nn. 54, 55 e 56 e pianta piano terra in all. 14). Si evidenzia che in aderenza a tale fabbricato è stato edificato un corpo di fabbrica, attualmente allo stato di rustico, totalmente sprovvisto di copertura, anch’esso di pianta rettangolare, che sviluppa una superficie lorda di 26,35 mq e un’altezza alla gronda variabile da un minimo di 3,07 m ad un massimo di 3,28 m (cfr. foto nn. 56, 57 e 58 e pianta piano terra in all. 14). L’immobile di che trattasi insiste in una zona classificata nel vigente strumento urbanistico come “Zona omogenea EI – verde agricolo”, infatti le aree circostanti l’immobile sono destinate, prevalentemente, ad usi agricoli. La zona è provvista di rete di energia elettrica. L’immobile pignorato unitamente al*

corpo di fabbrica aggiunto presenta la struttura portante in muratura di tufo dello spessore di 39 cm, con copertura piana realizzata con un solaio in latero- cemento, quest'ultima ad eccezione del corpo di fabbrica aggiunto, il quale, come detto, risulta sprovvisto di copertura. Quanto alle finiture esterne, l'immobile pignorato presenta le facciate esterne rifinite con intonaco civile a buccia d'arancia, allo stato in scadente stato di manutenzione e di conservazione, mentre il corpo di fabbrica aggiunto, essendo allo stato di rustico, presenta i tufi a vista. Quanto alle finiture dell'interno del locale non è stato possibile accertarle per irreperibilità delle chiavi dell'unico portone metallico di accesso. Sebbene l'immobile pignorato, con il corpo di fabbrica aggiunto, come detto, insista all'interno del fondo agricolo identificato dalla p.lla 237 del foglio 2 del Catasto Terreni, esso risulta accessibile attraverso un tratturo interpodereale, che si diparte dalla Strada Vicinale Schiavone, e che insiste interamente all'interno della p.lla 237 (cfr. estratto di mappa catastale in all. 13, ortofoto in all. 15, foto aerea n. 59 e foto n. 60). A tal riguardo, occorre evidenziare che, dovendosi procedere alla vendita di tale immobile, separatamente da quella del fondo agricolo identificato dalla p.lla 237, occorrerà costituire sul fondo servente (fondo che subisce la limitazione, identificato dalla p.lla 237) una servitù di passaggio in favore del fondo dominante (in questo caso rappresentato dal deposito identificato dalla p.lla 236) ... "... il fabbricato distinto dalla p.lla 236 del foglio 2, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 27, rilasciata dal Comune di Stornara (FG), in data 29 luglio 1980 ..." (cfr. preliminare di vendita in all. 17). Ritengo, pertanto, che il fabbricato distinto catastalmente dalla p.lla 236 del foglio 2 possa ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio, a differenza del corpo di fabbrica aggiunto, edificato in sua aderenza, attualmente sprovvisto di copertura e allo stato di rustico, che essendo di recente edificazione, risulta sprovvisto di titolo abilitativo. Trattandosi di un edificio rurale, non residenziale, sprovvisto di impianto di climatizzazione non è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'(A.P.E.), contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015. Nel corso degli accertamenti peritali, in sede di sopralluogo, ho constatato che l'attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto (cfr. planimetria attuale dell'immobile in all. 14) non risulta conforme a quella depositata agli atti del catasto (cfr. planimetria catastale dell'immobile in all. 34), per via dell'avvenuta edificazione di un corpo di fabbrica, privo di copertura e allo stato di rustico, in aderenza al fabbricato regolarmente accatastato. Per la regolarizzazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare in argomento, occorrerà, pertanto, presentare all'Agenzia delle Entrate di Foggia una pratica di accatastamento fabbricati Docfa, che, trattandosi di una nuova costruzione, dovrà essere corredata anche dal tipo mappale, con cui s'inserisce il fabbricato nella mappa catastale, il cui costo ho stimato in € 1.000,00, comprensivo di spese tecniche e imposte amministrative" ... "Atteso che in esito agli accertamenti effettuati presso il Comune di Stornara, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riguardante tale immobile, non ho elementi che mi consentano di valutare la coincidenza tra quanto assentito con il titolo abilitativo e quanto a tutt'oggi è stato realizzato. Come innanzi relazionato, ritengo che il fabbricato censito in Catasto con la p.lla 236 sia quello assentito con la Concessione Edilizia n. 27, rilasciata dal Comune di Stornara (FG), in data 29 luglio 1980, mentre il corpo di fabbrica aggiunto, edificato in sua aderenza, attualmente sprovvisto di copertura e allo stato di rustico, essendo di recente edificazione, risulta sprovvisto di titolo abilitativo e quindi è da considerarsi abusivo. Il corpo di fabbrica aggiunto, attualmente sprovvisto di copertura e allo stato di rustico, edificato in aderenza al fabbricato censito in Catasto con la p.lla 236, come innanzi relazionato, è da considerarsi abusivo. Tale manufatto ritengo sia suscettibile di sanatoria e le spese necessarie per la sua regolarizzazione urbanistico- edilizia, comprensive di oneri concessori, sanzione amministrativa e spese tecniche, ho stimato in € 2.200,00".

#### **VALORE DEGLI IMMOBILI:**

Il valore degli immobili, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 56.190,00 (appezzamenti di terreno: Euro 48.190,00 + locale deposito: Euro 8.000,00)

#### **PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di **Euro 40.642,50**

L'offerta minima è di **Euro 30.481,88**

#### **CUSTODIA:**

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio 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.

#### **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. 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 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 **18 novembre 2024**, potrà essere presentata all'interno del Portale del gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET** ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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-2 code dell'International Organization for Standardization*.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "**Proc. esecutiva n. 528/2014 R.G.Es. – Trib. FG**" (IBAN: **IT 09 V 08810 15700 000050005071**) 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 18 novembre 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 **18 novembre 2024**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Foggia alla Piazza San Francesco 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 professionista delegato;
- 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 "Proc. esecutiva n. 528/2014 R.G.Es. - 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 **ASTALEGALE.NET (www.spazioaste.it)**, il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Per le modalità di svolgimento dell'asta on line, e per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

*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 professionista delegato 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 professionista delegato 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 professionista delegato. 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 professionista delegato 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 professionista delegato 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 che abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato 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 professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a "**Proc. esecutiva N. 528/2014 R.G.Es. – Trib. FG**" (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, apposta 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 "**Proc. esecutiva N. 528/2014 R.G.Es. – Trib. FG**" (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 rivoltagli 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 di tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni aggiudicati, con spese a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per le seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 27/10/2015 Reg. Gen. 20020 Reg. Part. 15399, Pubblico Ufficiale Notaio CASCIVILLA Donato, Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA (LOTTI 1-2-3).

### **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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://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@studiolegalecarmi.it, Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.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, lì 2 settembre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Marco Carmi

