

Avv. Fausta Disanti
Viale Ofanto, 301- Scala A - 71122 Foggia
[☎ e Fax 0881.638561 / cell.320.6514235]

T R I B U N A L E D I F O G G I A

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 374/2019 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

L'avv. **Fausta Disanti**, nominato professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis cpc dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia dott.ssa Stefania Rignanese -in virtù di ordinanza del 04 novembre 2021- nella procedura esecutiva immobiliare n. 374/2019 R.G.Es.

accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

appurata la insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;

vista la relazione di stima dei beni pignorati;

vista la determinazione del valore degli immobili a norma dell'art. 568 c.p.c.;

visto l'esito del precedente tentativo di vendita,

AVVISA

Che presso la Sala d'Aste, sita in Foggia al Viale XXIV Maggio n. 1, il giorno **17 dicembre 2024, alle ore 16:00**, davanti a sè, si svolgerà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui **all'art. 161 ter disp. att. c.p.c.**, nonché in base al **decreto del Ministro della Giustizia 16 dicembre 2015, n. 32**. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Foggia (FG), meglio descritti nella perizia redatta dall'ing. Alfonso Mennitti (e della successiva integrazione), allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica, il Portale del gestore della vendita è il sito www.garavirtuale.it; il referente della procedura è il sottoscritto professionista delegato avv. Fausta Disanti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti *presenti fisicamente ed on line* e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la **piattaforma** del gestore della vendita telematica.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea (ossia su supporto analogico) partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito descritte. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

Il compendio oggetto di vendita è costituito dagli immobili ubicati nel Comune di Foggia di seguito descritti.

- Piena proprietà per la quota pari ad 1/1 dell'immobile sito nel Comune Foggia alla **Via Leone XIII n. 12** – primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 97 – p.IIa 28 – sub. 26**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22.
- Piena proprietà per la quota pari ad 1/1 dell'immobile sito nel Comune Foggia alla **Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4, 4/a, 4/b, 4/c, 4/d, 4/e e 4/f** – piano terra, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 96, p.IIa 5597, sub. 26** - cat. C/1 – cl. 8 – consistenza mq 321 – rendita € 8.620,70;
- Piena proprietà per la quota pari ad 1/1 dell'immobile sito nel Comune Foggia alla **Via del Mare** – primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 98 – p.IIa 180 – sub. 34**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67;

- Piena proprietà per la quota pari ad 1/1 dell'immobile sito nel Comune Foggia alla **Via del Mare** - piano secondo, censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 98 – p.lla 179 – sub. 19**, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale 103mq, rendita € 555,19;
- Piena proprietà per la quota pari ad 1/1 dell'immobile sito nel Comune Foggia alla **Via Ruggiero Grieco n. 19** - piano IX, censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 95 – p.lla 927 – sub. 90**, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, sup. catastale 111 mq, rendita € 610,71;
- Piena proprietà per la quota pari ad 1/1 dell'immobile sito nel Comune Foggia al **Viale Colombo** – piano terra, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 95 – p.lla 927 – sub. 12**, zona 1, cat. C/6, classe 3, consistenza 21 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 136,65;

I suddetti immobili, oggetto di vendita, vengono suddivisi in quattro distinti lotti, individuati -nell'ordine- nella perizia estimativa presente nel fascicolo dell'esecuzione a firma dell'ing. Alfonso Mennitti con i Lotti n. 2, n.3, n.4 e n.5

LOTTO n. 2

Il **lotto n. 2** è costituito da un box auto posto al primo piano interrato di uno stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 12. Si tratta della unità immobiliare di seguito descritta.

Diritto reale pignorato

Diritto di piena proprietà -per la quota di 1/1 dell'intero- dell'immobile regolarmente censito in Catasto, così di seguito individuato.

Estremi catastali

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

Box auto in Foggia alla Via Leone XIII n. 12 – primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 97 – p.lla 28 – sub. 26, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22.

Descrizione (come da perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti)

Il box auto al primo piano interrato presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,50 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 38 mq.

Caratteristiche (come da perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti)

Come risulta dalla perizia dell'ing. Alfonso Mennitti, lo stabile ove è ubicato il box oggetto di vendita è stato edificato alla fine anni 70 nella periferia est del Comune di Foggia. Il fabbricato ha una pianta rettangolare e si sviluppa verticalmente con 4 piani fuori terra adibiti ad appartamenti mentre l'unico piano interrato è adibito a box auto e locali tecnici. La copertura è piana e/o terrazzi. La struttura portante è a telai in c.a. e solai in latero cemento mentre le tramezzature interne e le murature di tompagno con laterizi forati.

Il box auto presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,50 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 38 mq. Presenta delle finiture di discreta qualità ed in particolare troviamo il pavimento in marmette di graniglia. Pareti e soffitti compiutamente dipinti nonché una serranda metallica all'ingresso, quest'ultima a sollevamento elettrico-meccanico.

L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico collegato alla rete urbana mentre lo stato di manutenzione e conservazione del box in oggetto si può considerare discreto, non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali.

E' stato ricavato un piccolo ripostiglio al di sotto della vano corsa ascensore.

Al piano interrato si accede mediante rampa carrabile con ingresso dal civico n. 161/C di Via Leone XIII.

CONFINI (come indicati nella integrazione di perizia a firma dell'ing. Mennitti)

Il box auto in esame confina:

- a nord con altra unità immobiliare (sub. 27);
- ad est con corsia di manovra (B.C.N.C. sub. 20);
- a sud con altra unità immobiliare (sub. 25);
- ad ovest con terrapieno.

Caratteristiche zona

Come risulta dalla perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti, la unità negoziale di cui al Lotto n. 2, box auto, fa parte di

uno stabile che ricade nella *Zona Omogenea B2.2 – Edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, esistente del vigente P.U.G. del Comune di Foggia. Zona periferica provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Pur trattandosi di zona periferica la disponibilità di servizi essenziali come farmacie, negozio al dettaglio, uffici amministrativi, ecc. è discreta, così come la possibilità di parcheggio su strada.*

Stato di possesso

Gli immobili risultano attualmente occupati dalla parte debitrice; la liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Consistenza

Come annotato dall'ing. Alfonso Mennitti nella relazione peritale a sua firma, l'unità immobiliare oggetto di vendita di cui al Lotto n. 2, box auto, ha una superficie commerciale di 38 mq; la consistenza catastale è di 35 mq e la superficie catastale è pari a 38 mq.

Situazione urbanistica e catastale

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio SUE del Comune di Foggia dal nominato esperto, ing. Mennitti, questi ha verificato la regolarità urbanistico-edilizia del box auto oggetto di pignoramento e di vendita; in particolare si segnala quanto segue:

- il Fabbricato in cui insiste al piano interrato il Box auto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 66 del 15.04.1977 - Progetto principale relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Via del Mare, approvato su parere favorevole della C.E. in data 07.07.1976 n. 3 e successiva variante approvata in data 31.03.1978 n. 23 e n. 17 del 26.02.1979.
- con Permesso di Costruire n. 179 del 05.06.2007 – Pratica Edilizia 190E2007 e successiva Denuncia di Inizio Attività per Variante in corso d'opera n. 105941 del 07.12.2007 – Pratica Edilizia 1075E2007, il locale interrato da uso commerciale è stato trasformato in autorimessa (n. 9 box-auto).
- a seguito delle suddette Pratiche Edilizie è stato rilasciato Certificato di Agibilità prot. 12706 del 11.02.2008 – Pratiche Edilizie nn. 190E2007 e 1075E2007.

Sulla scorta della documentazione amministrativa acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali, l'ing. Mennitti ha dichiarato, nella relazione peritale a sua firma, che:

- l'immobile in oggetto è regolarmente accatastrato;
- la planimetria catastale è conforme a quanto verificato in sede di sopralluogo.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Archivio dell'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia, sono state rinvenute e visionate dall'ing. Alfonso Mennitti le seguenti Pratiche edilizie relative all'immobile pignorato ed oggetto di vendita:

- Permesso di Costruire n. 179 del 05.06.2007 – Pratica Edilizia 190E2007; Frazionamento e cambio di destinazione d'uso di un locale commerciale in piano terra in n. 4 appartamenti, con annessi giardini, e di un locale interrato da uso commerciale in autorimessa (n. 9 box-auto); nonché realizzazione di un box-auto nel cortile interno. Il tutto con accesso da Via Leone XIII n. 162.
- Denuncia di Inizio Attività per Variante in corso d'opera n. 105941 del 07.12.2007 – Pratica Edilizia 1075E2007;
- Certificato di Agibilità prot. 12706 del 11.02.2008 – Pratiche Edilizie nn. 190E2007 e 1075E2007.

Classe Energetica

Per l'immobile in oggetto non occorre predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica(APE)

Il valore dell'immobile costituente il Lotto n. 2, determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, è pari ad € 36.100,00 (euro trentaseimilacento/00)

Prezzo base d'asta:

€ 20.306,25 (euro ventimilatrecentosei/25)

Offerta minima (75% valore base d'asta):

€ 15.229,68 (euro quindicimiladuecentoventinove/68)

LOTTO n. 3

Il **lotto n. 3** è costituito da un locale commerciale sito in Foggia alla Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4, 4/A, 4/B, 4/C, 4/D, 4/E e 4/F. Si tratta della unità immobiliare di seguito descritta.

Diritto reale pignorato

Diritto di piena proprietà -per la quota di 1/1 dell'intero- dell'immobile regolarmente censito in Catasto, così di seguito individuato.

Estremi catastali

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

Negoziato in Foggia alla Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4/A-B-C-D-E-F, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96 — p.IIa 5597 — sub. 26, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 321 mq, sup. catastale totale 354 mq, rendita € 8.620,70.

Descrizione (come da perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti)

Il negozio in esame è posto al piano terra, presenta una pianta pseudo trapezoidale, ha un'altezza interna utile pari a 5,00 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 354mq.

Caratteristiche (come da perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti)

Come risulta dalla perizia dell'ing. Alfonso Mennitti, lo stabile, per civili abitazioni e negozi, sito in Foggia alla Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4, 4/A, 4/B, 4/C, 4/D, 4/E e 4/F, ove è ubicato il locale commerciale oggetto di vendita è stato costruito nei primi anni '60 nella zona centrale del Comune di Foggia.

Lo stesso presenta una pianta rettangolare e si sviluppa verticalmente con 8 piani fuoriterza, mentre la copertura è piana e/o terrazzi.

La struttura portante è a telai in c.a. e solai in latero cemento, mentre le tramezzature interne e le murature di tamponamento con laterizi forati.

Il locale commerciale oggetto di vendita, di cui al Lotto n.3, è posto al piano terra dello stabile sito in Foggia alla Via Conte Appiano angolo Via Fiume. Attualmente allo stesso si può accedere sia dal civico n. 20/C di Via Conte Appiano sia dai civici nn. 4/E e 4/F di Via Fiume. L'immobile presenta una pianta pseudo trapezoidale, ha un'altezza interna utile pari a 5,00 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 354 mq.

Trattandosi di un supermercato dismesso, gli ambienti interni sono essenzialmente costituiti da un'ampia zona dedicata alla vendita al dettaglio, un'area magazzino, una zona trattamento carni con annesse celle frigorifere, n. 2 bagni, un locale cucina e n. 2 soppalchi probabilmente utilizzati ad uffici. Più in particolare, gli ambienti indicati nella perizia estimativa sono costituiti da:

- un'ampia zona dedicata alla vendita al dettaglio;
- una zona trattamento carni con annesse celle frigorifere;
- una prima area soppalcata posta in corrispondenza della suddetta zona trattamento carni;
- un'area adibita a deposito merci;
- un secondo soppalco posto in corrispondenza della suddetta area deposito;
- n. 2 bagni, uno dei quali con antibagno;
- un locale cucina.

L'immobile presenta finiture di mediocre qualità ed in particolare troviamo:

- pavimenti in gres porcellanato o in marmette di graniglia;
- pareti e soffitti compiutamente dipinti e/o controsoffittati;
- bagni con pareti piastrellate, completi di lavabo e wc;
- infissi esterni in alluminio e vetro, completi di serrande metalliche ad azionamento elettrico.

Il locale commerciale in questione è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- idrico collegato alla rete urbana;
- fognante collegato alla pubblica fogna;
- elettrico sottotraccia, completo di cassette di derivazione e prese di corrente nonché collegato alla rete urbana.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in oggetto si può considerare mediocre, non si sono rilevati comunque segni di dissesti e/o criticità strutturali.

CONFINI (come indicati nella integrazione di perizia a firma dell'ing. Mennitti)

Il locale commerciale in oggetto confina:

- a nord-est con altro stabile (p.lla 5586);
- a sud-est con cortile interno (p.lla 5596) ed altra unità immobiliare (sub. 27);
- a sud-ovest con altra unità immobiliare (sub. 27) e Via Conte Appiano;
- a nord-ovest con Via Fiume.

Caratteristiche zona

Come risulta dalla perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti, la unità negoziale di cui al Lotto n. 3, locale commerciale, fa parte di uno stabile che ricade lo stabile in questione ricade nella *Zona Omogenea B1 – Edilizia residenziale organizzata per isolati* del vigente P.U.G. del Comune di Foggia. Si tratta di zona centrale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Trattandosi di zona centrale la disponibilità di servizi essenziali come farmacie, negozio al dettaglio, uffici amministrativi, ecc. è ottima, buona la possibilità di parcheggio su strada.

Stato di possesso

Gli immobili risultano attualmente occupati dalla parte debitrice; la liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Consistenza

Come annotato dall'ing. Alfonso Mennitti nella relazione peritale a sua firma, l'unità immobiliare oggetto di vendita di cui al Lotto n. 3, locale commerciale, ha una superficie commerciale di 354 mq; la consistenza catastale è di 321 mq e la superficie catastale totale è pari a 354 mq.

Situazione urbanistica e catastale

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio SUE del Comune di Foggia dal nominato esperto, ing. Mennitti, questi ha verificato la regolarità urbanistico-edilizia del locale commerciale oggetto di vendita, in particolare si segnala quanto segue:

CONFORMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA

Lo stabile in esame in cui è ubicato il locale commerciale oggetto di vendita è stato edificato prima del 01.09.1967.

Confrontando lo stato di fatto riscontrato con l'originaria planimetria di progetto nonché con quella catastale, si è rilevata la realizzazione abusiva di n. 2 soppalchi; pertanto il valore complessivo del LOTTO 3 è stato adeguato e corretto tenendo conto della anzidetta anomalia, ovvero delle spese necessarie alla rimozione delle suddette opere.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione amministrativa²⁰ acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali, l'ing. Mennitti ha dichiarato quanto segue:

- l'immobile in oggetto é regolarmente accatastato;
- la planimetria catastale non è conforme a quanto verificato in sede di sopralluogo.

Pertanto il valore complessivo del LOTTO 3 è stato adeguato e corretto tenendo conto della anzidetta anomalia ovvero delle spese necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Archivio dell'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia sono state rinvenute le seguenti Pratiche edilizie relative all'immobile pignorato ed oggetto di vendita, di cui al Lotto n.3:

- Denuncia Preventiva di Lavori Edilizi n. 70/1961 del 20.05.1961 — Progetto di fabbricato per civili abitazioni e negozi in Foggia alla Via Conte Appiano angolo Via Fiume, approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 05.06.1961;
- Variante del 08.04.1963 prot. 2031.

– Certificato d'uso del 18.07.1964.

Classe Energetica

Dalla attestazione rilasciata dal tecnico ing. Alfonso Mennitti -in relazione all'unità immobiliare costituita da locale commerciale, risulta essere in classe energetica "E".

Il valore dell'immobile costituente il Lotto n. 3, determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, è pari ad € 366.700,00 (euro trecentosessantaseimilasettecento/00)

Prezzo base d'asta:

€ 154.701,56 (euro centocinquantaquattromilasettecentouno/56)

Offerta minima (75% valore base d'asta):

€ 116.026,17 (euro centosedicimilaventisei/17)

Altri vincoli e/o oneri

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali può essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria/acquirente ai sensi di legge.

LOTTO n. 4

Il **lotto n. 4** è costituito da un appartamento al II (secondo) piano di uno stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 185 e da sottostante box auto al primo piano interrato.

Diritto reale pignorato

Diritto di piena proprietà -per la quota di 1/1 dell'intero- degli immobili regolarmente censiti in Catasto, così di seguito individuati.

Estremi catastali

- 1) Abitazione in Foggia al Viale Leone XIII n. 185 - piano II - int. 10 , foglio 98 – p.lla 179 sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19.
- 2) Box auto in Foggia alla Via del Mare – primo piano interrato, foglio 98 – p.lla 180 – sub. 34, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67.

Descrizione (come da perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti)

- 1) L'appartamento oggetto di vendita di cui al Lotto n. 4 è posto al secondo piano uno stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 185, presenta una pianta ad L, ha un'altezza interna utile pari a 2,90 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 103 mq, quest'ultima comprensiva di n. 2 balconi prospicienti Viale Leone XIII.13.
- 2) Il box auto al primo piano interrato presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,55 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 17 mq.

Caratteristiche (come da perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti)

Come risulta dalla perizia dell'ing. Alfonso Mennitti, lo stabile in cui sono ubicati gli immobili di cui al Lotto n.4 sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 185 è stato costruito agli inizi anni '90 nella periferia nord-est del Comune di Foggia.

Lo stesso presenta una pianta compatta e si sviluppa verticalmente con 5 piani fuori terra, mentre la copertura è piana e/o a terrazzi.

La struttura portante è a telai in c.a. e solai in latero cemento mentre le tramezzature interne e le murature di compagno con laterizi forati.

1) APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO

L'appartamento oggetto di vendita di cui al Lotto n. 4 è posto al secondo piano dello stabile sito in Foggia al Viale Leone XIII n. 185; esso presenta una pianta ad L, ha un'altezza interna utile pari a 2,90 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 103 mq, quest'ultima comprensiva di ingresso, soggiorno/tinello, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio nonché di n. 2 balconi prospicienti Viale Leone XIII.

In particolare, al suo interno, l'abitazione è composta da:

- un ampio ingresso/soggiorno/tinello che sviluppa una superficie utile pari a circa 34 mq. Tale ambiente gode di affaccio sul balcone a sud ovvero sul prospetto principale di Viale Leone XIII.
- un ripostiglio di circa 3,5 mq, posto subito in prossimità della porta di ingresso all'appartamento;

- cucina finestrata di circa 7,00 mq, quest'ultima collegata direttamente sia al tinello sia al balcone a sud. Presenta una parete attrezzata completamente piastrellata ed al suo interno si trova collocata la caldaia murale;
- un bagno di circa 7 mq dotato di finestra nonché di lavabo, bidet, w.c., vasca da bagno e box doccia;
- n. 2 camere da letto: la prima (1) di circa 14 mq affaccia a sud sia con finestra che con portafinestra, quest'ultima di accesso al balcone a pianta pseudo circolare; la seconda sviluppa una superficie utile di circa 16 mq ed affaccia ad est solo con una finestra.

L'abitazione è, quindi, dotata di n. 2 balconi prospicienti Viale Leone XIII: il primo con pianta trapezoidale che sviluppa una superficie utile di circa 9 mq, mentre il secondo con pianta pseudo circolare ed una superficie utile di circa 6 mq.

Come si evince dalla perizia a firma dell'ing. Mennitti, l'appartamento presenta finiture di buona qualità ed in particolare troviamo:

- pavimenti in gres porcellanato;
- pareti e soffitti compiutamente dipinti;
- bagno con pareti piastrellate, completo di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno e box doccia;
- porte interne in legno;
- porta blindata all'ingresso;
- infissi esterni in alluminio e vetrocamera, completi di tapparelle in pvc.

L'abitazione in questione è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- idrico collegato alla rete urbana;
- fognante collegato alla pubblica fogna;
 - elettrico sottotraccia, completo di cassette di derivazione e prese di corrente nonché collegato al rete urbana;
 - di riscaldamento autonomo e di produzione acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia murale a gas (interna) collegata agli elementi radianti.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento in oggetto si può considerare buono; non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali.

CONFINI (come indicati nella integrazione di perizia a firma dell'ing. Mennitti)

L'abitazione confina:

- a nord con cortile interno, altra proprietà (sub. 20) e vano scale/ascensore (B.C.N.C.sub. 2);
- ad est con cortile interno ed altra proprietà (sub. 20);
- a sud con Viale Leone XIII;
- ad ovest con altra proprietà (sub. 18).II

2) IL BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO

Il box auto al primo piano interrato, presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,55 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 17 mq. All'autorimessa in questione si accede sia a mezzo di rampa carrabile con ingresso da Viale Leone XIII sia utilizzando la scalinata/ascensore condominiale. Si segnala che all'interno di tale box auto è stato ricavato un modesto soppalco metallico adibito ad area deposito/ripostiglio. Il box auto presenta finiture di discreta qualità ed in particolare troviamo il pavimento in marmette di graniglia, pareti e soffitti semplicemente imbiancati nonché una serranda metallica all'ingresso, quest'ultima a sollevamento elettrico-meccanico.

Gli impianti tecnologici presenti sono quello elettrico collegato alla rete urbana, citofonico collegato al sovrastante appartamento di proprietà ed antifurto.

Lo stato di manutenzione e conservazione del box in oggetto si può considerare discreto; non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali.

CONFINI (come indicati nella perizia a firma dell'ing. Mennitti)

Il box auto confina:

- a nord con altra unità immobiliare (sub. 45);

- ad est con altra unità immobiliare (sub. 35);
- a sud con corsia di manovra (B.C.N.C. sub. 1);
- ad ovest altra unità immobiliare (sub. 33).

Caratteristiche zona

Come risulta dalla perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti, le unità negoziali di cui al Lotto n. 4, appartamento e box auto, fanno parte di uno stabile sito in Foggia al Viale Leone XIII n. 185; si tratta di zona periferica provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Pur trattandosi di zona periferica, vi è la disponibilità di servizi essenziali - come farmacie, negozi al dettaglio, uffici amministrativi, ecc. - così come la possibilità di parcheggio su strada.

Stato di possesso

Gli immobili risultano attualmente occupati dalla parte debitrice; la liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Consistenza

Come annotato dall'ing. Alfonso Mennitti nella relazione peritale a sua firma:

- l'unità immobiliare oggetto di vendita di cui al Lotto n. 4, costituita da **appartamento**, ha una superficie commerciale di 103 mq; la consistenza catastale è di vani 5, la superficie catastale totale di 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq);
- l'unità immobiliare oggetto di vendita di cui al Lotto n. 4, costituita da **box auto**, ha una superficie commerciale di 17 mq; la consistenza catastale è di 15 mq, la superficie catastale totale di 17mq.

Situazione urbanistica e catastale

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio SUE del Comune di Foggia dal nominato esperto, ing. Mennitti, questi ha verificato la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili di cui al Lotto n. 4, oggetto di vendita e in particolare si segnala quanto segue.

Il Fabbricato in cui insistono gli immobili è stato edificato in forza di:

- Concessione Edilizia n. 88 del 06.10.1989 - prat. 321/E/87;
- Concessione Edilizia n. 80 del 22.10.1992 - prat. 1035/E/94 (voltura della precedente);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 143 del 12.12.1995 - prat. 429/E/95.

Non è stato rinvenuto il Certificato di agibilità relativo allo stabile in esame.

Pertanto il valore complessivo del LOTTO 4 è stato adeguato e corretto tenendo conto delle spese necessarie all'ottenimento dell'agibilità.

Confrontando le planimetrie catastali originarie con quanto riscontrato in fase di sopralluogo, il tecnico ha dedotto che non sono state apportate modifiche alla distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione amministrativa acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali, l'ing. Alfonso Mennitti ha affermato che:

- l'immobile in oggetto è regolarmente accatastrato;
- la planimetria catastale è praticamente conforme a quanto verificato in sede di sopralluogo.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Archivio dell'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia è stata rinvenuta unicamente la "Richiesta di rilascio del certificato d'uso e di abitabilità" del 19.01.1996 prot. n. 466 con i relativi allegati in copia, mentre, non è stato trovato il relativo Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Classe Energetica

Dalla attestazione rilasciata dal tecnico ing. Alfonso Mennitti, per l'unità immobiliare costituita da appartamento, allo stato attuale esso risulta essere in classe energetica "E".

Il valore degli immobili costituenti il Lotto n. 4, determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, è pari ad € 138.600,00 (euro centotrentottomilaseicento/00)

Prezzo base d'asta:

€ 77.962,50 (euro settantasettemilanovecentosessantadue/50)

Offerta minima (75% valore base d'asta):

€ 58.471,87 (euro cinquantottomilaquattrocentosettantuno/87)

Altri vincoli e/o oneri

Si precisa che potrebbero esserci spese condominiali delle quali può essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria/acquirente ai sensi di legge.

LOTTO n. 5

Il **lotto n. 5** è costituito da un appartamento al piano attico (nono piano) di uno stabile sito in Foggia alla Via Ruggiero Grieco n. 19 e da sottostante box auto al piano terra.

Diritto reale pignorato

Diritto di piena proprietà -per la quota di 1/1 dell'intero- degli immobili regolarmente censiti in Catasto, così di seguito individuati.

Estremi catastali

- 1) Abitazione in Foggia alla Via Ruggiero Grieco n. 19 — piano nono, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 95 p.la 927 sub. 90, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 111 mq (101 mq escluse le aree scoperte), rendita € 610,71;
- 2) Box auto in Foggia alla Via Ruggiero Grieco n. 19 — piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 95 p.la 927 sub. 12, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 136,65.

Descrizione (come da perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti)

1) L'appartamento oggetto di vendita di cui al Lotto n. 5 è posto al nono piano della scalinata C di uno stabile sito in Foggia alla Via Ruggiero Grieco n. 19; presenta una pianta ad L, ha un'altezza interna utile pari a 2,95 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 112 mq, quest'ultima comprensiva di un ampio terrazzo

2) Il box auto al piano terra presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,25 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 27 mq.

Caratteristiche (come da perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti)

Come risulta dalla perizia dell'ing. Alfonso Mennitti, lo stabile in cui sono ubicati gli immobili di cui al Lotto n.5 sito in Foggia alla Via Ruggiero Grieco n. 19 è stato costruito negli anni '60 nella zona semicentrale a sud-est del Comunedì Foggia.

Lo stesso presenta una pianta pseudo rettangolare e si sviluppa verticalmente con tre scalinate (A-B-C) nonché 9 piani fuori terra, mentre le coperture sono piane e/o terrazzi. La struttura portante è a telai in c.a. e solai in latero-cemento mentre le tramezzature interne e le murature diOMPAGNO in laterizi forati.

1) APPARTAMENTO AL PIANO ATTICO

L'appartamento oggetto di vendita di cui al Lotto n. 5, è posto al nono e ultimo piano dello stabile sito in Foggia alla Via Ruggiero Grieco n. 19. Allo stesso si accede dal portone di ingresso della scalinata C, giunti al nono piano uscendo dall'ascensore a sinistra o salendo le scale a destra.

L'appartamento presenta una pianta ad L, ha un'altezza interna utile pari a circa 2,95 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 112 mq, quest'ultima comprensiva di ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 camere (letto e sala), bagno e ripostiglio nonché di un ampio terrazzo.

In particolare, al suo interno, l'abitazione è composta da:

- un ingresso/soggiorno che sviluppa una superficie utile pari a circa 17 mq; tale ambiente è l'unico che comunica direttamente con l'ampio terrazzo.
- una cucina finestrata di circa 10,00 mq con parete attrezzata piastrellata;
- un ripostiglio di circa 3,0 mq;
- un bagno di circa 5 mq dotato di finestra nonché di lavabo, bidet, w.c. e box doccia;
- n. 2 camere entrambe con pianta quadrata di circa 20 mq, la prima attualmente adibita a camera da letto mentre la seconda a sala.

Come anticipato, l'abitazione è dotata di un ampio terrazzo (circa 63 mq) prospiciente Piazza Alcide De Gasperi.

Si segnala che sul suddetto terrazzo è stato realizzato *abusivamente* un ripostiglio delle dimensioni in pianta di 2,0x0.90 m ed altezza utile interna pari a 2,70 m.

Come si evince dalla perizia a firma dell'ing. Mennitti, l'appartamento presenta finiture di buona qualità ed in particolare troviamo:

- pavimenti in graniglia di marmo;
- pareti e soffitti compiutamente dipinti;
- bagno con pavimento e pareti piastrellate, completo di lavabo, bidet, wc e box doccia;
- porte interne in legno e vetro;
- porta blindata all'ingresso;
- infissi esterni in legno e vetro, completi di tapparelle in pvc;
- inferriate esterne agli infissi prospicienti il terrazzo;
- terrazzo pavimentato con marmette di graniglia e protetto da ringhiera metallica.

L'abitazione in questione è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- idrico collegato alla rete urbana;
- fognante collegato alla pubblica fogna;
- elettrico sottotraccia, completo di cassette di derivazione e prese di corrente nonché collegato al rete urbana;
- di riscaldamento autonomo e di produzione acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia murale a gas (esterna) collegata agli elementi radianti.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento in oggetto si può considerare buono; non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali.

CONFINI (come indicati nella perizia a firma dell'ing. Mennitti)

L'immobile in esame, costituito dall'appartamento, confina:

- a nord-ovest con cortile interno;
- a nord-est con altra proprietà e vano scale/ascensore;
- a sud-est con cortile interno;
- a sud-ovest con Piazza Alcide De Gasperi.

2) BOX AUTO AL PIANO TERRA

Il box auto al piano terra presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,25 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 27 mq. Il locale in questione ha l'ingresso carrabile sul cortile interno ed a quest'ultimo si accede dal cancello esterno posto al civico n. 19 di Via Ruggero Grieco.

Presenta delle finiture di discreta qualità ed in particolare troviamo il pavimento in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti semplicemente imbiancati nonché una serranda metallica all'ingresso, quest'ultima a sollevamento elettrico-meccanico.

Gli impianti tecnologici presenti sono quello elettrico e quello idrico/fognario, entrambi collegati alle rispettive reti urbane.

Lo stato di manutenzione e conservazione del box in oggetto si può considerare buono; non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali.

CONFINI (come indicati nella perizia a firma dell'ing. Mennitti)

L'immobile in esame, costituito dall'appartamento, confina:

- a nord-ovest con altra unità immobiliare;
- a nord-est con cortile interno;
- a sud-est con cortile interno;
- a sud-ovest con altra unità immobiliare.

Caratteristiche zona

Come risulta dalla perizia a firma dell'ing. Alfonso Mennitti, le unità negoziali di cui al Lotto n. 5, appartamento e box auto, fanno parte di uno stabile ubicato in Foggia alla Via Ruggiero Grieco n. 19; si tratta di zona semicentrale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La disponibilità di servizi essenziali - come farmacie, negozio al dettaglio, uffici amministrativi, ecc. - è buona, così come la possibilità di parcheggio su strada.

Stato di possesso

Gli immobili risultano attualmente occupati dalla parte debitrice; la liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Consistenza

Come annotato dall'ing. Alfonso Mennitti nella relazione peritale a sua firma:

- l'unità immobiliare oggetto di vendita di cui al Lotto n. 5, costituita da **appartamento**, ha una superficie commerciale di 112 mq; la consistenza catastale è di vani 5,5; la superficie catastale totale di 111 mq (totale escluso aree scoperte 101 mq);
- l'unità immobiliare oggetto di vendita di cui al Lotto n. 5, costituita da **box auto**, ha una superficie commerciale di 27 mq; la consistenza catastale è di 21 mq, la superficie catastale totale di 27 mq.

Situazione urbanistica e catastale

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio SUE del Comune di Foggia dal nominato esperto, ing. Mennitti, questi ha verificato la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili di cui al Lotto n. 5, oggetto di vendita e in particolare si segnala quanto segue.

Lo stabile in esame in cui sono ubicati gli immobili di cui al Lotto n.5:

- è stato edificato in forza di Licenza di Costruzione n. 23 del 30.03.1966;
- è agibile in forza di Licenza di abitabilità rilasciata il 18.10.1968.

Confrontando le planimetrie catastali originarie con quanto riscontrato in fase di sopralluogo, il nominato esperto, ing. Mennitti ha dedotto che non sono state apportate sostanziali modifiche alla distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento, mentre è da ritenersi abusiva la realizzazione del ripostiglio esterno posto sul terrazzo di pertinenza all'appartamento al piano attico.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione amministrativa acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali, l'ing. Mennitti ha dichiarato in perizia che:

- gli immobili in oggetto sono regolarmente accatastrati;
- le planimetrie catastali sono praticamente conformi a quanto verificato in sede di sopralluogo.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Archivio dell'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia è stato rivenuto quanto segue:

- Licenza di Costruzione n. 23 del 30.03.1966;
- Certificato di ultimazione lavori LOTTO 1 (scale A e B) del 10.03.1967;
- Certificato di ultimazione lavori LOTTO 2 (scala C) del 27.07.1967;
- Certificato di abitabilità del 18.10.1968.

Classe Energetica

Dalla attestazione rilasciata dal tecnico ing. Alfonso Mennitti per l'unità immobiliare costituita da appartamento, allo stato attuale, esso risulta essere in classe energetica "G".

Il valore degli immobili costituenti il Lotto n. 5, determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, è pari ad € 156.000,00 (euro centocinquantaseimila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 156.000,00 (euro centocinquantaseimila/00)

Offerta minima (75% valore base d'asta):

€ 117.000,00 (euro centodiciasettemila/00)

Altri vincoli e/o oneri

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali può essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria/acquirente ai sensi di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto **in forma cartacea o telematica** in base alla modalità di partecipazione scelta.

A norma dell'art. 571 cpc, qualsiasi persona, tranne il debitore (parte debitrice), è ammessa a proporre offerta per l'acquisto degli immobili pignorati; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato che può effettuare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc. In quest'ultimo caso, l'avvocato -rimasto aggiudicatario per persona da nominare- dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando -presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato- anche la relativa procura speciale notarile. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

L'offerta d'acquisto **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 16 dicembre 2024** (giorno precedente la data della vendita, non dovendo considerare giorni festivi ed il sabato; ed invero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, mediante:

- un assegno circolare intestato alla Procedura esecutiva n. 374/2019 R.G.Es. Imm., per il caso di offerta analogica (cartacea);

- bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato alla Procedura esecutiva n. 374/2019 R.G.Es. Imm. per il caso di offerta telematica (nei casi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere eseguito in modo tale ed in tempo utile affinché la somma sia stata accreditata e sia visibile al momento dell'apertura delle buste). L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente, mediante restituzione dell'assegno circolare o, nel caso di cauzione versata tramite bonifico, mediante restituzione dell'importo sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione nella medesima modalità in cui è stata versata inizialmente dall'offerente, compatibilmente con le tempistiche dei circuiti bancari ed al netto degli eventuali oneri, se applicati, dall'istituto di credito.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita senza incanto avverrà con le seguenti modalità.

Le offerte di acquisto:

1) Offerta telematica

Le offerte di acquisto in via telematica devono **pervenire entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 16 dicembre 2024** (giorno precedente la data della vendita, non dovendo considerare giorni festivi ed il sabato; ed invero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente).

Le offerte di acquisto con modalità telematica devono redigersi utilizzando esclusivamente il modulo fornito dal Ministero della Giustizia reperibile all'interno del portale ministeriale delle vendite pubbliche (<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://pvp.giustizia.it>), ovvero del portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it.

Per partecipare alle aste con modalità telematica, si può accedere al portale del gestore di vendita telematica indicato nell'avviso di vendita (nel caso di specie www.garavirtuale.it), ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse e accederà -tramite il relativo *link*- al modulo web predisposto dal Ministero per la presentazione dell'offerta, che va compilato in ogni sua parte.

Inoltre, accedendo al Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://pvp.giustizia.it>), in corrispondenza del dettaglio dei lotti posti in vendita è visibile il pulsante "Vai al gestore vendita telematica". Premendo questo pulsante si è indirizzati all'inserzione sul portale del gestore di vendita telematica

(nel caso di specie www.garavirtuale.it), ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse e accederà -tramite il relativo *link*- al modulo web predisposto dal Ministero per la presentazione dell'offerta, che va compilato in ogni sua parte.

Il contenuto dell'offerta è rigidamente indicato nel format ministeriale (accessibile tramite il citato link e che impone agli interessati di inserire nella griglia delle indicazioni prescritte esclusivamente quelle relative ai dati ignoti, atteso che, per il resto, il modello è precompilato con la specificazione dell'ufficio giudiziario, del ruolo generale della espropriazione, del lotto e della sua descrizione e prevede l'inserimento a cura dell'offerente di tutte le indicazioni richieste dall'art. 12 del citato d.m. n. 32/2015).

I soggetti interessati devono, quindi, preventivamente compilare il modulo di presentazione di offerta telematica, così come descritto nel 'Manuale Utente' pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, in seguito specificamente indicati, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata -seguendo le indicazioni riportate nel portale- entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita. Nel caso di specie, le offerte devono pervenire **entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 16 dicembre 2024** (giorno precedente la data della vendita).

L'offerta d'acquisto telematica deve essere inviata -unitamente ai documenti allegati- all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata

Al fine di garantirne la segretezza, l'offerta proposta in forma telematica, che è redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale, è cifrata mediante un software realizzato dal Ministero che consente di non conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita. Le offerte, infatti, devono essere compilate per il tramite di un *software on line* in grado di generare una sorta di busta virtuale che l'utente poi deve trasmettere tramite PEC direttamente al Ministero della Giustizia. Le buste in questione restano chiuse e sono criptate nel server del Ministero sino al momento in cui vengono trasmesse alla piattaforma del "gestore" della vendita telematica cui compete di mettere a disposizione del referente per la vendita i dati acquisiti onde consentire a quest'ultimo l'effettivo svolgimento della gara che, se espletata, dovrà essere compiuta *on line*.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta **(questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015)**.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate sul portale stesso in modo segreto.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

a) **i dati identificativi dell'offerente**, il cognome e nome, luogo e data di nascita, stato civile (libero o coniugato), eventuale regime patrimoniale della famiglia, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andranno intestati gli immobili, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un

codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Inoltre:

- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni** dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati -anagrafici e fiscali- del coniuge e dovrà essere allegato un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente ed, invece, per escludere il bene e/o il lotto aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- **se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
- **se l'offerente è una persona giuridica, una società o ente (anche morale) dotato di soggettività giuridica**, occorre indicare i dati identificativi della Società, denominazione o ragione sociale, la partita iva e/o il codice fiscale e il numero di iscrizione nel registro delle Imprese (accludendo copia del relativo documento), la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante, con la copia di un suo documento di riconoscimento in corso di validità; dovrà, inoltre, essere allegato Certificato aggiornato del Registro delle Imprese -rilasciato in data non anteriore a tre mesi- da cui risultino la costituzione della Società o dell'ente, la vigenza ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda -in copia autentica- procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri;

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 per il quale è presentata l'offerta;**

e) **la descrizione dei beni per i quali è presentata offerta (comprensiva dei dati identificativi);**

f) **l'indicazione del referente** della procedura, ovvero del professionista delegato avv. Fausta Disanti;

g) **la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**

h) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore -a pena di inefficacia e di inammissibilità- all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (pari al 75% del prezzo base d'asta del bene posto in vendita) e **l'indicazione del termine per il pagamento** del saldo del prezzo e degli ulteriori diritti, oneri tributari e delle spese conseguenti alla vendita: detto termine non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art.574, comma 1 cpc (termine non derogabile, né prorogabile, ma soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742). In mancanza di indicazione del termine, esso si intende essere di 120 giorni dalla aggiudicazione. Se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara. 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** (si precisa che l'importo versato a titolo di cauzione dovrà necessariamente risultare accreditato sul conto corrente della procedura, di seguito specificato, al momento in cui, deciptate le buste recanti le offerte, si procederà all'esame in punto di loro ammissibilità ed efficacia);

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 all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quella di cui al comma 5 del medesimo art. 12 D.M. 32/2015**, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

- o) l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati e/o integrazioni, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, in relazione all'immobile e/o al lotto per il quale viene presentata l'offerta;
- q) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite **presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia Ufficio Esecuzioni Immobiliari** ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);
- r) occorre specificare se si intende godere delle agevolazioni fiscali previste per la tipologia del bene da acquistare (es. prima casa).

La cauzione -pari ad 1/10 del prezzo offerto (e non del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta- dovrà essere versata mediante **bonifico bancario**, da eseguirsi sul conto intestato alla procedura esecutiva (coordinate bancarie: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit Spa - Agenzia Piazza Giordano a Foggia- causale: POSIZIONE 201900037400001 DEBITORE CAUZIONE ASTA del 17 dicembre 2024), in tempo utile affinché la somma sia accreditata e visibile sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva al momento della deliberazione delle offerte e della apertura delle buste, determinandosi altrimenti la inefficacia dell'offerta. Si precisa, quindi, che nell'offerta devono essere indicati gli estremi del pagamento della cauzione: perciò è importante che il pagamento della cauzione avvenga preventivamente e che la ricevuta di pagamento, unitamente ai vari documenti che si intendono allegare, sia a disposizione dell'offerente in formato elettronico.

Il detto importo (versato a titolo di cauzione) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che è di fondamentale importanza per il buon andamento dell'operazione che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando le diciture indicate e gli spazi bianchi).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ovvero mediante deposito da eseguirsi nei tre giorni lavorativi.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio **"Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>** anche seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

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. Più in particolare, il **"Manuale utente"** contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (pst.giustizia.it) all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche".

2) Offerte con modalità analogica (cartacea)

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate **in busta chiusa** dalle ore 10:00 alle ore 12:00, nonché dalle ore 17:00 alle ore 19:00 nei giorni di lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì non festivi presso lo studio del sottoscritto professionista in Foggia (FG) al viale Ofanto n. 301, (IV piano), sc.A; comunque le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, agli indirizzi sopra indicati, previo contatto telefonico al n. 320.6514235, **entro - e non oltre- le ore 12:00 (dodici) del giorno 16 dicembre 2024** (giorno precedente la data della vendita, non dovendo considerare giorni festivi ed il sabato; ed invero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente), previo avviso ai nn. 0881.638561 -320.6514235.

Sulla busta può essere indicato un nome di fantasia e la data fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto -presentata con domanda in bollo da € 16,00 (euro sedici/00)- dovrà contenere l'indicazione dei dati che seguono:

a) **i dati identificativi dell'offerente persona fisica**, ossia il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (e/o partita iva), domicilio o residenza, stato civile (libero o coniugato) dell'offerente, eventuale regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile e/o il lotto (non sarà possibile intestare l'immobile e/o il lotto a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita. E' necessario allegare una fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale. In caso di offerta per persona da nominare, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, dovranno essere indicati gli estremi della procura rilasciata in favore del medesimo.

- **se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati -anagrafici e fiscali- del coniuge e dovrà essere allegato un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente ed, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

- **se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- **se l'offerente è una persona giuridica, una società o ente (anche morale) dotato di soggettività giuridica**, occorre indicare i dati identificativi della Società, denominazione o ragione sociale, la partita iva e/o il codice fiscale e il numero di iscrizione al Registro delle Imprese (accludendo copia del relativo documento), la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante, con la copia di un suo documento di riconoscimento in corso di validità; dovrà, inoltre, essere allegato Certificato aggiornato del Registro delle Imprese -rilasciato in data non anteriore a tre mesi- da cui risultino la costituzione della Società o dell'ente, la vigenza ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda -in copia autentica- procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri.

In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 cpc.

b) **i dati identificativi del bene immobile o del lotto** per il quale l'offerta è proposta;

c) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore -a pena di inefficacia e di inammissibilità- all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (pari al 75% del prezzo base d'asta del bene posto in vendita);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati e/o integrazioni e/precisazioni, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie, in relazione all'immobile e/o al lotto per il quale viene presentata l'offerta;

e) **l'indicazione del termine per il pagamento** del saldo del prezzo e degli ulteriori diritti, oneri tributari e delle spese conseguenti alla vendita: detto termine non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza di indicazione del termine, esso si intende essere di 120 giorni dalla aggiudicazione. Se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento 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.

f) l'indicazione delle modalità di pagamento del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

g) la sottoscrizione dell'offerente: l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene e/o il lotto, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

h) occorre specificare se si intende godere delle agevolazioni fiscali previste per il tipo di immobile oggetto di vendita (es. prima casa);

i) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia (in mancanza le successive

comunicazioni saranno eseguite **presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia Ufficio Esecuzioni Immobiliari** ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);

La cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: 'Tribunale di Foggia - Procedura esecutiva n. 374/2019 R.G.Es.Imm.'**, per un importo pari quantomeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà immediatamente restituito.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

A) la documentazione attestante il versamento della cauzione per un importo pari quantomeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base): 1) **in caso di offerta telematica**, copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura esecutiva dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 2) **in caso di offerta cartacea**, assegno circolare non trasferibile intestato a: 'Tribunale di Foggia - Procedura esecutiva n. 374/2019 R.G.Es.Imm.', nonché

B) la procura speciale notarile, in caso di nomina di un procuratore speciale;

C) copia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente;

D) copia del tesserino del codice fiscale dell'offerente;

E) se l'offerente è coniugato, un estratto dell'atto di matrimonio o, se non coniugato, certificato di stato libero. Inoltre, se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

F) qualora a partecipare sia una persona giuridica, una società o ente (anche morale) dotato di soggettività giuridica, certificazione aggiornata del Registro delle Imprese, di data non anteriore a tre mesi, dal quale risultino la costituzione della Società o dell'ente, la vigenza ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda -in copia autentica- procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia di un documento di identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale del legale rappresentante;

G) se l'offerente è un cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia, ed eventualmente il permesso di soggiorno o un documento equipollente.

H) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

I) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

L) la richiesta di agevolazioni fiscali prevista per il tipo di immobile oggetto di vendita (es c.d. "prima casa", ecc), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

M) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Il giorno **17 dicembre 2024, alle ore 16:00**, presso la Sala d'Aste, sita in Foggia al Viale XXIV Maggio n. 1, il sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita, avv. Fausta Disanti, procederà alla apertura delle buste cartacee e/o telematiche, alla deliberazione sulle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti che quelli collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Saranno dichiarate inammissibili e/o inefficaci, ai sensi dell'art. 571 cpc, le offerte criptate e/o analogiche:

- 1) pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso di vendita;
- 2) che indichino un prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta specificato nel presente avviso di vendita;
- 3) non accompagnate dal versamento della cauzione nella misura e con le modalità indicate nel presente avviso;

- 4) che prevedano il pagamento del saldo prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 5) se presentate senza la necessaria procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore e, per le sole offerte telematiche, se prive dei requisiti di cui al D.M. n. 32 del 2015.

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

Partecipazione alla vendita

A norma dell'art. 571 cpc, qualsiasi persona, tranne il debitore, è ammessa a proporre offerta per l'acquisto degli immobili pignorati; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato che può anche effettuare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc. In quest'ultimo caso, l'avvocato -rimasto aggiudicatario per persona da nominare- dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando -presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato- anche la procura speciale notarile rilasciata in favore dello stesso. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato.

Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *online* ovunque si trovino: almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e/o ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura speciale notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta d'acquisto depositata: procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. Invece, in caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, mediante deposito della procura speciale notarile presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato.

Sono -altresì- invitate a presenziare alla apertura delle buste tutte le parti della procedura esecutiva ed i creditori iscritti non intervenuti.

L'offerta presentata è irrevocabile, e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc.

L'offerente è tenuto, quindi, a presentarsi fisicamente, in caso di offerta cartacea, ed *online* in caso di offerta telematica, all'udienza sopra indicata; in caso contrario, qualora sia stata presentata un'unica offerta valida, questa sarà accolta anche se l'offerente è *off line* o assente in sala d'aste. Mentre, nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita in sala d'aste o sia *off-line*.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della vendita Telematica è Società Edicom Finance S.r.l..net e la piattaforma telematica utilizzata è il sito internet www.garavirtuale.it.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

In presenza di una unica offerta valida ed efficace, l'offerta sarà accolta e l'immobile e/o il lotto sarà senz'altro aggiudicato anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'aste se tale offerta è di importo pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, indipendentemente dalla presentazione di una istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 cpc.

Se, invece, l'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che:

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga -in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente- che vi sia 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 cpc.

In presenza di una pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide ed efficaci, si procederà:

in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta con il sistema dei rilanci minimi entro il termine di 1 (un) minuto; alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il 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. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 (un) minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad 1/50 (un cinquantesimo) rispetto al prezzo offerto dal maggior offerente (aumento minimo), arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un 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 (senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci). L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene; quindi, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, al termine della gara, avrà effettuato il rilancio più alto.

Ed invero, se all'esito della gara, il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'immobile e/o il lotto sarà senz'altro aggiudicato; ove, invece, il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta, l'immobile e/o il lotto sarà aggiudicato se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 cpc.

- a) In secondo luogo, **se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni** degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte), si procederà alla vendita a favore del migliore offerente con applicazione dei seguenti criteri ai fini della individuazione della migliore offerta:
- il prezzo più alto determinerà in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
 - a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
 - a parità di prezzo e di importo di cauzioni, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
 - a parità di condizioni, qualora sia stato indicato il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, e quindi non sia possibile individuare una offerta migliore delle altre secondo i criteri che precedono, il bene e/o il lotto sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato l'offerta per primo.

Nel caso di pluralità di offerte e in mancanza di adesioni degli offerenti alla gara, qualora risultino presentate istanze di assegnazione ex artt. 588-589 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, il professionista delegato procederà -come per legge- all'assegnazione in luogo dell'aggiudicazione.

In tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione (anche a seguito di gara) sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso della vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Tra un'offerta pari (o superiore) al prezzo base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto -in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto -in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti- il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore base d'asta.

All'offerente che non risulti vincitore verrà restituita la cauzione.

AGGIUDICAZIONE e VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo -detratta la cauzione già versata- nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò derogabile, ma è soggetto alla sospensione feriale), consegnando presso lo studio del professionista delegato in Foggia al viale Ofanto n. 301, (IV piano), sc.A - un assegno circolare non trasferibile intestato a: **Tribunale di Foggia - Procedura Esecutiva n. 374/2019 R.G.Es. Imm.**, ovvero tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie del conto intestato alla Procedura esecutiva: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit Spa filiale di Piazza Giordano a Foggia - causale: POSIZIONE 201900037400001 SALDO PREZZO.

Ogni onere fiscale, diritto e spesa per il trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e per la trascrizione dell'atto di trasferimento, eventuali oneri urbanistici, eventuale acquisizione certificazione energetica, aggiornamento certificato destinazione urbanistica e quant'altro) sarà a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico dell'acquirente-aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento del bene ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, una ulteriore somma a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Foggia - Procedura esecutiva n. 374/2019 R.G.Es. Imm.-** ovvero tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva (coordinate bancarie: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit Spa Agenzia-filiale di Piazza Giordano a Foggia - causale: POSIZIONE 201900037400001 SPESE DI TRASFERIMENTO) pari ad 1/5 (un quinto), ossia al venti per cento (20%), del prezzo di aggiudicazione, per tutte le tipologie di immobile, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di trasferimento, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

In caso di pagamento a mezzo bonifico bancario, si precisa che è di fondamentale importanza, per il buon andamento dell'operazione, che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando le diciture indicate e gli spazi bianchi).

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla, nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito rivoltagli all'uopo dal sottoscritto professionista; l'eventuale eccedenza sarà restituita all'aggiudicatario.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, nel termine innanzi indicato, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti Uffici, perchè questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

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

Si precisa che, in caso di versamento a mezzo bonifico bancario, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

Se il prezzo che si ricava dalla vendita, unitamente alla cauzione acquisita alla Procedura, risulta inferiore rispetto a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende usufruire delle agevolazioni fiscali (es., prima casa). Se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia. L'aggiudicatario persona giuridica dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dall'aggiudicazione.

Qualora all'esecuzione partecipi 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 nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art 574, comma 1 c.p.c.; entro lo stesso termine, dovrà essere fornito al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1 n.7 c.p.c.; entro lo stesso termine, dovrà essere fornito al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

A tal fine si precisa che, divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la Banca o l'Istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro 5 (cinque) giorni -a mezzo di nota di precisazione del credito da far pervenire anche a mezzo pec- il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto. La nota di precisazione del credito dovrà essere corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e delle eventuali cessioni o successioni a titolo particolare, nonché le coordinate IBAN del conto corrente.

L'attribuzione delle somme in tal modo versate deve ritenersi provvisoria e 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, purché entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 cpc (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Gli offerenti hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto della vendita; il soggetto interessato al versamento del prezzo tramite contratto di finanziamento è invitato a rivolgersi ed a contattare, per maggiori informazioni, le sedi delle agenzie o filiali di uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige (www.gruppcarige.it), filiale di Foggia (tel.0881.568456); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo Soc.Coop. a r.l. (www.bccsangiovannirotondo.com), sede di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.458211); Banca Popolare di Bari (www.popolarebari.it), sede di Bari (tel. 080.5274244); Banca Popolare di Milano (www.bpm.it),0881.564111; Banca Popolare di Puglia e Basilicata (www.bppb.it), filiale di Foggia (tel. 0881.782711); Banca Popolare Pugliese S.c.r.l. (www.bpp.it), tel. 0833.500111; BancApulia Gruppo Intesa San Paolo, salvo altri.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'ing. Alfonso Mennitti e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, 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 dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, secondo le norme di legge.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

L'elaborato peritale con i suoi allegati e le precisazioni e/o integrazioni, unitamente a copia dell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita e del presente avviso, è inserito -ed è disponibile per la consultazione- sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> - www.asteannunci.it - www.tribunale.foggia.it - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> - www.garavirtuale.it.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato a seconda dell'attività, o presso la Sala d'Aste innanzi indicata o presso il proprio studio in Foggia al Viale Ofanto n. 301, IV piano, sc.A.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato (tel: **0881.638561** - cell: 320.6514235), nonché telefonando al numero verde della EDICOM Finance srl 800 630 663, ovvero consultando i siti internet <https://pvp.giustizia.it> - www.asteannunci.it - www.tribunale.foggia.it - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> - www.garavirtuale.it

Si precisa che il sottoscritto Delegato alla vendita è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione anche Custode giudiziario degli immobili sopra descritti in sostituzione del debitore, con l'incarico, tra l'altro, di:

- 1) consentire agli interessati a presentare offerta di acquisto di esaminare gli immobili in vendita, provvedendo a fissare appuntamenti differenziati con i potenziali acquirenti e ad adottare ogni opportuna cautela tesa ad evitare qualsiasi contatto tra i medesimi ed astenendosi dal rivelare ai richiedenti se esistano o meno altre persone interessate all'acquisto; si informa gli interessati che le richieste di visita dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo alla apposita funzione '*prenota visita immobile*', compilando il *form* di presentazione;
- 2) provvedere alla amministrazione e gestione degli immobili pignorati.

Si potranno avere puntuali notizie circa l'immobile stesso e le modalità di svolgimento della vendita previo contatto telefonico al numero **320.6514235**.

Foggia, 17 settembre 2024

Il professionista delegato

~~Avv. Fausto Disanti~~