

STUDIO LEGALE PALUMBO
AVVOCATO GIANLUCA PALUMBO
VIA GIOVANNI BOVIO 36
71036 LUCERA (Fg)
0881/522915 - 339/3719274
palumbo.gianluca@avvocatilucera.legalmail.it
avv.gianluicapalumbo@gmail.com

TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. 405/2021 AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato, avv. Gianluca Palumbo,
- vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia il 26.09.2024;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati e la determinazione del valore degli immobili a norma dell'art. 568, co. 3 c.p.c.;
- vista la costituzione del fondo spese, avvenuta a cura delle procedenti in data 18.10.24

AVVISA

che **il giorno 11 febbraio 2025 alle ore 16:00**, presso il suo studio professionale, in Lucera (Fg), alla via G. Bovio n.36, nonché in via telematica, tramite la piattaforma **www.fallcoaste.it**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

in modalità sincrona mista, del seguente compendio immobiliare:

LOTTO 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di:

- appartamento per civile abitazione sito in Foggia alla via Gramsci nr. 8, piano IV, composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, 2 bagni, 3 camere, piccolo disimpegno e 3 balconi;
- 2 box, siti al piano interrato del fabbricato composti di un unico vano ciascuno.

All'appartamento, ricompreso nella "Scala F", si accede tramite scalinata o ascensore condominiale.

Entrando si viene immessi in un ingresso diretto nel soggiorno, delle dimensioni di circa mq. 30.60, che prende luce dal balcone posto a sud di circa mq. 13.50, su cui affaccia anche la cucina di circa mq. 17.45, direttamente collegata con il soggiorno e che ha accesso al ripostiglio interno di circa mq. 4.00.

Dal soggiorno si ha accesso diretto alla prima camera, di circa mq. 11.15, che affaccia su balcone posto a nord, di circa mq. 14.05, su cui affaccia anche la seconda camera, di circa mq. 15.25 e che ha accesso dal disimpegno interno di circa mq. 5.80.

Il disimpegno dà accesso al bagno di circa mq. 5.25 ed al w.c. di circa mq. 4.35; entrambi i servizi affacciano tramite finestre ad est.

A completare l'appartamento c'è una terza camera di circa mq. 15.30, che affaccia su balcone esclusivo posto a sud, di circa mq. 13.50.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro protetti da tapparelle in legno, come in legno sono quelli interni.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo tutti realizzati sottotraccia.

Ha un'altezza utile di circa m. 2,70

Al primo box auto, posto al primo piano sottostrada, ed individuato con il sub 5, si accede percorrendo la rampa esterna o il vano scale o l'ascensore condominiale (secondo box a dx)

Si compone di un unico vano di circa mq. 19,30 ed è protetto da saracinesca metallica; internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono di tipo industriale ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia. Ha un'altezza utile di m. 2,82

Al secondo box auto, posto al primo piano sottostrada, ed individuato con il sub 19, si accede percorrendo la rampa esterna o il vano scale o l'ascensore condominiale (settimo box a sx)

Si compone di un unico vano di circa mq. 21,10 ed è protetto da saracinesca metallica; internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono di tipo industriale ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia. Ha un'altezza utile di circa m. 3,39.

In fase di sopralluogo, l'esperto ha riscontrato due macchie sulla parete opposta all'ingresso (controterra) che fanno presupporre un inizio di infiltrazione.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Foggia come segue:

appartamento: **foglio 125, p.lla 549, sub. 23**, Zona censuaria 1, cat. A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 5, Consistenza 7 vani, rendita € 921,88;

box nr. 1: **foglio 125, p.lla 553, sub. 5**, Zona censuaria 1 cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza mq. 19 rendita € 123,64.

box nr. 2: **foglio 125, p.lla 553, sub. 19**, Zona censuaria 1 cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza mq. 24 rendita € 156,18

CONFINI

L'appartamento affaccia a nord e ad ovest su area comune, a est su giardino privato, a sud confina con il sub. 22

Il box nr. 1 confina a nord con il sub. 4, ad est con la corsia di manovra, a sud con il sub. 6 ed ad ovest controterra.

Il box nr. 2 confina a nord con il sub. 20, a est controterra, a sud con il sub. 18 ed ad ovest con la corsia di manovra.

VALORE IMMOBILE

Il valore del lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto è di € 118.875,00.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto, è di € **118.875,00**.

L'offerta minima è pari ad € **89.156,25** (corrispondente al 75% del valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo offerto dal maggior offerente.

PROVENIENZA

Gli immobili staggiti appartengono al debitore omissis e nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (12.11.2021), sono stati oggetto dei seguenti trasferimenti:

- i beni pervennero al debitore, giusta atto di compravendita del 29.03.2006 a rogito del Notaio Vincenzo Frattarolo, rep/racc. nn.omissis, trascritto a Foggia il 19.04.2006 ai nn. omissis, dalla società omissis con sede in Foggia, codice fiscale omissis.

- Alla predetta società, il suolo con fabbricato rurale, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 125 particelle 525 di are 48.00 (ex particella 12/A), 531 di are 22.68 (ex 13/D) e 14 di centiare 30 (fabbricato rurale) pervenne con atto a rogito Notaio Michele Augelli del 19.06.2002, rep. n. omissis, trascritto a Foggia l'1.07.2002 ai nn. omissis, dal signor omissis, per la quota di 2/3, e dal signor omissis, per la quota di 1/3.

Le particelle 525 (ex particella 12/A), 531 (ex 13/D) e 14 (fabbricato rurale) sono state soppresse ed hanno dato origine alla particella 546 di are 70.98.

A seguito di presentazione di tipo mappale del 9/11/2004 protocollo n. omissis in atti dal 09/11/2004 (n. omissis) la particella 546 è stata soppressa dando origine, tra le altre, anche alla particella 549 di are 7.56 e 553 di are 78 sulle quali insiste il fabbricato compendiate i suddetti immobili oggetto del pignoramento.

- Ai signori omissis in ragione di 2/3 indivisi dell'intero e omissis in ragione di 1/3 indiviso, l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno con fabbricato rurale sito in agro del Comune di Foggia alla località Pantanella, all'epoca censito in Catasto al foglio 125 particelle 12 di are. 57.10, 13 di are 84.20 e 14 (fabbricato rurale) di centiare 30 pervenne con atto a rogito

Notaio Nicola Pepe del 13.12.1950, rep/racc. nn. omissis, trascritto a Lucera in data 22.12.1950 ai nn. omissis, dai signori "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", "omissis".

ONERI CONDOMINIALI

Per il pagamento degli oneri condominiali, si rimanda all'art. 63, c. 2 disp. att. c.c., a mente del quale "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

La nozione di "anno" deve essere riportata all'esercizio amministrativo del condominio, che potrebbe non coincidere con l'anno solare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile ed un box (sub 19) sono locati a terzi giusta contratto di locazione opponibile alla procedura, con durata fino al 28.02.2025, salvo proroga e canone mensile di €. 650,00.

Il secondo box (sub 5) è libero e nella attuale disponibilità del debitore.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dalla perizia a firma del C.T.U. geom. Cornelia Mazzamurro, alla quale ci si riporta integralmente, non sono stati rinvenuti presso il SUE del Comune di Foggia i titoli abilitativi che legittimano il fabbricato ed è stato pertanto prudenzialmente indicato in €. 6.500,00, il costo per eventuale regolarizzazione edilizia e per l'agibilità.

Tale circostanza, unitamente allo stato di possesso (appartamento e un box risultano locati a terzi con contratto recante data certa anteriore al pignoramento), oneri condominiali non versati ed assenza di garanzia per vizi occulti, hanno comportato una riduzione del valore di mercato di €. 13.725,00, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore e del prezzo base d'asta.

Non è stato infine reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e l'esperto non ha ritenuto di poterlo redigere a motivo della mancanza di taluni elementi (libretto d'impianto, aggiornamento dei dati)

LOTTO 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di locale commerciale sito in Foggia alla via Barra nr. 79, al piano terra e al primo piano interrato, collegati internamente per mezzo di una scala in ferro.

L'accesso avviene dalla strada e si viene immessi nell'ingresso/reception di circa mq. 25.90; al piano terra è presente una sala di circa mq. 39.65, parallela alla strada e su cui affaccia per mezzo di n. 3 grandi vetrine; di fronte alla sala c'è un piccolo locale tecnico di circa mq. 1.30; altro locale tecnico di circa mq. 3.75, è ubicato alle spalle della reception.

Lateralmente ad essa c'è l'ingresso allo spogliatoio, di circa mq. 12.90, che da' accesso diretto al w.c. di circa mq. 1.75 ed al vano docce di circa mq. 2.60.

Davanti alla reception c'è la scala che porta al primo piano sottostrada, composto da disimpegno di circa mq. 8.70, sala per attività di circa mq. 68.20, locale spogliatoio di circa mq. 13.10, bagno di circa mq. 3.45 e w.c. di circa mq. 1.60.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da saracinesche metalliche, mentre quelli interni sono in legno.

Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, le pareti dei bagni sono rivestite in gres, i pavimenti sono in listelli di laminato effetto legno.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia.

Il riscaldamento/ raffrescamento è garantito tramite impianto canalizzato autonomo. L'altezza utile interna è di circa mt. 3.45 al piano terra e mt. 3.00 al primo piano sotto strada.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito presso il N.C.E.U. del Comune di Foggia **al fog. 96 p.lla 8607 sub. 10**, zona censuaria 1, cat. C/1 classe 9, consistenza 121 mq – superficie catastale totale 130 mq – rendita catastale euro 3.780,72 – via Barra – interno E - piano S1-T

Ai sensi dell'art. 63, c. 2 disp. att. c.c. "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

La nozione di "anno" deve essere riportata all'esercizio amministrativo del condominio, che potrebbe non coincidere con l'anno solare.

L'aggiudicatario è pertanto tenuto al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso ed a quelli relativi all'anno precedente, ove non saldati dal debitore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura e sarà liberato a cura del custode giudiziario.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dalla perizia a firma del C.T.U. geom. Cornelia Mazzamurro, alla quale ci si riporta integralmente, l'esperto stimatore non ha rinvenuto presso il SUE del Comune di Foggia i titoli abilitativi che legittimano il fabbricato ed è stato pertanto prudenzialmente indicato in €. 6.000,00 il costo per eventuale regolarizzazione edilizia e per l'agibilità.

Quanto rilevato in fase di sopralluogo non è inoltre conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia, a motivo di diversa distribuzione interna degli ambienti che compongono il locale.

Tali circostanze, unitamente allo stato possesso, ad oneri condominiali non versati e all'assenza della garanzia per vizi occulti, ha comportato una riduzione del valore di mercato di 9.400,00 di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore e del prezzo base d'asta.

Non è stato infine reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e l'esperto non ha ritenuto di poterlo redigere a motivo della mancanza di taluni elementi (libretto d'impianto, aggiornamento dei dati).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene è stato colpito da pignoramento precedente, risalente al 2016, notificato su istanza delle odierne creditrici precedenti, regolarmente trascritto e che ha dato origine alla procedura nr. 223/2016 tutt'oggi pendente; esso verrà comunque trasferito libero da trascrizioni di pignoramenti

LOTTO 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di:

- appartamento per civile abitazione sito in Foggia alla via Trieste nr. 10, piano IV composto da ingresso diretto nel soggiorno-cucina, bagno, camera e due balconi;

- box di pertinenza al II piano interrato del fabbricato con accesso da via Barra

L'abitazione è sita al 4[^] piano mentre il box-auto è ubicato catastalmente al primo piano interrato ma di fatto al secondo piano interrato in quanto tra lo stesso e il piano terra c'è il 1[^] piano interrato (a cui si accede solo ed esclusivamente dai locali al piano terra).

All'appartamento si accede per tramite del vano scala, uscendo dall'ascensore a sx.

Si compone di un ingresso direttamente nel soggiorno/ pranzo, di circa mq. 32,75, con balcone di circa mq. 6,20, bagno di circa mq. 5,60, camera di circa mq. 17,10 con balcone di circa mq. 5,00.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da tapparelle in plastica, mentre quelli interni sono in legno. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, la zona giorno ha alla base una carta da parati a mo' di boiserie, le pareti della zona cucina e del bagno sono rivestite in gres a quasi tutt'altezza; i pavimenti sono sempre di colore chiaro in gres.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo tutti realizzati sottotraccia.

Ha un'altezza utile di circa m. 2,94

Al II[^] piano interrato è ubicato il box-auto, cui si accede percorrendo la rampa interna; è situato in fondo alla corsia di manovra in angolo sulla dx e si sviluppa per una superficie netta di circa mq. 27,15;

parte del soffitto è più bassa rispetto al resto dell'immobile in quanto è stata ricavata una finestra lucifera che affaccia nell'atrio interno. E' protetto da saracinesca metallica; internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in marmettoni ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia. Ha un'altezza utile di m. 3,42 nella parte più alta e m. 2,23 nella parte più bassa (dove è ricavata la finestra)

DATI CATASTALI

L'appartamento è censito presso il N.C.E.U. del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 8607, sub. 26**, zona censuaria 1, cat. A/2 Abitazioni di tipo civile, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 578,43.

Il box auto è censito presso il N.C.E.U. del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 8607, sub. 49**, zona censuaria 1, cat. C/6 Stalle, scuderie rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza 26 mq, rendita € 169,19

CONFINI

L'appartamento confina a nord ed ad ovest con il sub 26, a sud con vano scala, ascensore e sub.27, ad est con via Trieste.

Il box confina a nord e ad ovest controterra, a sud con il sub. 50 ed ad est con la corsia di manovra.

VALORE IMMOBILE

Il valore del lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto è di € 104.050,00.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto è di € **104.050,00**.

L'offerta minima è pari ad € **78.037,50** (corrispondente al 75% del valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo offerto dal maggior offerente.

PROVENIENZA

Gli immobili appartengono al debitore omissis e nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (12.11.2021), sono stati oggetto dei seguenti trasferimenti:

- Il bene pervenne con atto di compravendita a rogito Notaio Aurelio Trombetta del 9.02.2005, rep/racc. nn. omissis, trascritto a Foggia il 16 febbraio 2005 ai nn. omissis ed ai nn. omissis, dalla "omissis con sede in Foggia, codice fiscale: omissis, ai signori omissis, ed ai coniugi omissis, il primo per la nuda proprietà e gli altri due per l'usufrutto loro vita natural durante con reciproco accrescimento.

L'usufrutto spettante ai suddetti signori omissis si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso dei predetti usufruttuari avvenuto, rispettivamente, per il primo in data 29 agosto 2010 e per la seconda in data 24 maggio 2007

- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile insite su suolo, censito nel Catasto Terreni di Foggia al Foglio 96 particella 8607 di are 6.11 ente urbano, (che deriva dalla p.lla 4300, la quale, a sua volta comprende le particelle 4301 e 8591- unita in parte alla p.lla 8588 e poi divisa nei nn. 4300 e di are 3.16 e 8607 di are 6.11), risultante anche in parte dalla demolizione di vecchi fabbricati pervenuti alla Società come segue:

** quanto agli immobili in via Barra nn. 75 e 77, censiti nel NCEU al foglio 96 particella 6122 subalterno 6 e particella 4301 subalterni 1-2-3-4, con atto di compravendita a rogito Marino Stelio Romagnoli del 10.12.1982, trascritto a Foggia il 22 dicembre 1982 ai nn. omissis, da omissis; nella nota di trascrizione è scritto testualmente quanto segue: "ha dichiarato il venditore di esimersi completamente da eventuali diritti pretesi sulla predetta proprietà, da parte dell' "ex Ente Tratturi, pur facendo presente che nel 1869 risulterebbe che l'Amministrazione Comunale di allora avrebbe donato il suolo con premio al Cav. omissis"

All'appartamento si accede tramite scala esterna che conduce sulla veranda coperta, della superficie di mq. 6,00. Dalla veranda si accede all'immobile, composto da corridoio interno di circa mq. 7,15, bagno, di circa mq. 4,90, spogliatoio interno, di circa mq. 3,65, prima camera da letto, di circa mq. 11,05, soggiorno/cucina, di circa mq. 28,10.

Camera e soggiorno affacciano su un balcone di mq. 14,35 prospiciente viale Foggia.

Uscendo dal soggiorno/cucina c'è una seconda camera da letto di circa mq. 11,30 e un w.c. di circa mq. 3,60.

I due bagni e la seconda camera da letto affacciano tramite finestre sull'area interna condominiale. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro protetti da persiane sempre in legno, come in legno sono quelli interni.

Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro o carta da parati mentre le pareti dei bagni sono rivestite in gres fino ad una certa altezza (tipo boiserie); i pavimenti sono di colore chiaro in laminato.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario ed elettrico, realizzati sottotraccia e di riscaldamento/raffrescamento canalizzato autonomo.

Ha un'altezza utile di circa m. 3,23

Sulla veranda che da accesso all'appartamento è ubicata una scala a chiocciola che conduce al terrazzo sovrastante di proprietà esclusiva, di circa mq. 80,70, di cui circa mq. 30 coperti da tettoia in legno.

Il posto auto di circa mq. 9,00 è ubicato al piano terra all'aperto, in area condominiale interna che ha accesso sempre da viale Foggia.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Manfredonia come segue:

appartamento: **foglio 39, p.lla 130, sub. 88**, zona censuaria 1, cat. A/3 Abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 553,90.;

posto auto: **foglio 39, p.lla 130, sub. 59**, zona censuaria 1, cat. C/6 Stalle, scuderie rimesse e autorimesse, classe 1, consistenza 9 mq, rendita € 21,38.

CONFINI

L'abitazione confina a nord con viale Foggia, a est con il sub. 63, a sud con l'area interna e ad ovest con l'area scoperta della p.lla 319.

Il posto auto confina a nord con il posto auto n. 60 e su tutti e 3 gli altri lati con l'area scoperta dove è ubicato.

VALORE IMMOBILE

Il valore del lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto è di € 141.940,00.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto, è di € **141.940,00**.

L'offerta minima è pari ad € **106.455,00** (corrispondente al 75% del valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo offerto dal maggior offerente.

PROVENIENZA

Gli immobili staggiti appartengono al debitore omissis e nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (12.11.2021), sono stati oggetto dei seguenti trasferimenti:

- i beni pervennero al debitore in separazione dei beni con atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio Pascucci del 04.03.2008, rep/racc. nn. omissis, trascritto a Foggia il 07.03.2008 ai nn. omissis dalla società "omissis" con sede in Foggia, codice fiscale: omissis, con la precisazione che il subalterno 88 (appartamento) derivava dal subalterno 62 (oggetto di acquisto) giusta

variazione del 13/11/2013 Pratica n. omissis in atti dal 13.11.2013 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. omissis); e che i subalterni 59 e 62 derivano entrambi dal subalterno I, giusta variazione del 01.12.1997, in atti dal 01.12.1997 per divisione-fusione-ampliamento- demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. omissis);

- alla società omissis, i suddetti cespiti, con l'originario identificativo catastale di foglio 39 p.lla 130/1, pervennero dalla società "omissis, con sede in Foggia, giusta atto di trasformazione per Notaio Leonardo P.M.A. Giuliani del 18 settembre 1984, rep. n. omissis, trascritto a Foggia in data 9 ottobre 1994 ai nn. omissis

ONERI CONDOMINIALI

Per il pagamento degli oneri condominiali, si rimanda all'art. 63, c. 2 disp. att. c.c., a mente del quale "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

La nozione di "anno" deve essere riportata all'esercizio amministrativo del condominio, che potrebbe non coincidere con l'anno solare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono nella attuale disponibilità del debitore.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dalla perizia a firma del C.T.U. geom. Cornelia Mazzamurro, alla quale ci si riporta integralmente, l'appartamento ha subito una redistribuzione interna effettuata senza comunicazione agli uffici competenti, per la cui regolarizzazione è stata ritenuta congrua una detrazione di circa il 3% del valore di mercato, pari ad € 4.500,00.

Tale circostanza, unitamente ad oneri condominiali non versati e all'assenza di garanzia per vizi occulti, hanno comportato una riduzione del valore di mercato di €. 9.560,00, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore e del prezzo base d'asta.

Non è stato infine reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e l'esperto non ha ritenuto di poterlo redigere a motivo della mancanza di taluni elementi (libretto d'impianto, aggiornamento dei dati).

LOTTO 5

DESCRIZIONE

Piena proprietà di:

- deposito sito in Foggia alla via Grieco 21 – 23 piano terra, composto da ingresso, due piccoli locali ed un bagno;

- deposito sito in Foggia alla via Grieco 21 – 23 piano interrato, composto da unico locale

- box auto sito in Foggia alla via Grieco nr. 21-23, piano interrato, composto da unico locale.

Al deposito posto al piano terra, si accede percorrendo una rampa ed una scala in ferro.

Si compone di ingresso di circa mq. 5,65, archivio di circa mq. 12,40, piccolo w.c. interno di circa mq. 2,30 ed altro piccolo archivio di circa mq. 3,15.

I due locali archivio affacciano per mezzo di due finestre sulla rampa di accesso al piano sottostrada. Gli infissi interni sono in legno con inserti in vetro. Internamente le pareti sono rifinite con pittura, i pavimenti sono in gres ceramico.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario ed elettrico sotto traccia ed ha un'altezza media di circa m. 2,04.

Il deposito posto al primo piano sottostrada a cui si accede tramite rampa di accesso e porta in ferro, si sviluppa per una superficie netta di mq. 10,55 ed ha altezza media di circa m. 1,80.

Internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in marmettoni ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia. Il solaio di copertura è inclinato.

Al box-auto, ubicato al primo piano sottostrada in fondo alla corsia di manovra in angolo sulla sx, si accede percorrendo la rampa interna. Si sviluppa per una superficie netta di mq. 37,85; è

protetto da saracinesca metallica. Internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in marmettoni ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

Sul soffitto per tutta la lunghezza è praticata un'apertura protetta da vetromattone che ne garantisce la luce, inoltre sul lato corto ci sono delle grate metalliche allo stato attuale chiuse. Presenta un'altezza utile di m. 3,68

Come rilevato dall'esperto stimatore, sul soffitto sono presenti dei distacchi di intonaco dovuti all'ossidazione dei ferri d'armatura.

DATI CATASTALI

Il deposito posto a piano terra è censito presso il N.C.E.U. del comune di Foggia al **foglio 95, p.lla 926, sub. 101**, zona censuaria 1, cat. C/2 Magazzini e locali di deposito, classe 6, consistenza 23 mq, rendita € 128,29.

Il deposito posto al piano interrato è censito presso il N.C.E.U. del comune di Foggia al **foglio 95, p.lla 926, sub. 103**, zona censuaria 1, cat. C/2 Magazzini e locali di deposito, classe 6, consistenza 10 mq, rendita € 55,78.

Il box auto è censito presso il N.C.E.U. del comune di Foggia al **foglio 95, p.lla 926, sub. 106**, zona censuaria 1, cat. C/6 Stalle, scuderie rimesse e autorimesse, classe 6, consistenza 43 mq, rendita € 211,95

CONFINI

Il primo deposito confina a nord con l'area prospiciente l'ingresso sulla rampa d'accesso e sugli altri 3 lati con altre proprietà.

Il secondo deposito confina a nord con la corsia di manovra, a sud ed ad ovest con la sovrastante rampa di accesso al piano ed ad est con l'area antistante il deposito.

Il box-auto confina a sud con la corsia di manovra, a nord ed ad est contro terra ed ad est con il sub. 105.

VALORE IMMOBILE

Il valore del lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto è di € 45.550,00.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto è di € **45.550,00**.

L'offerta minima è pari ad € **34.162,50** (corrispondente al 75% del valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo offerto dal maggior offerente.

PROVENIENZA

Gli immobili staggiti appartengono ai debitori omissis, omissis ed omissis, in ragione di 1/3 ciascuno e nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (12.11.2021), sono stati oggetto dei seguenti trasferimenti:

ai debitori, i beni pervennero dal signor omissis, nato a Foggia il omissis e deceduto in data 29.08.2010 che con testamento olografo pubblicato e depositato negli atti del Notaio Paolo Simonetti del 28.01.2011, rep/racc. Nn. omissis, tra l'altro, "lasciava a tutti e quattro i figli omissis, in parti uguali tra loro, gli immobili in Foggia e l'immobile in Siponto".

La vicenda trasliva in favore dei debitori si è perfezionata in virtù di:

1. Dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Foggia in data 29 agosto 2011 ivi classificata al n. omissis e trascritta a Foggia il 23 novembre 2011 ai nn. omissis a favore di omissis, per 1/4 ciascuno, relativamente agli immobili in Foggia Foglio 95 p.lla 239 (ora 926) subb. 103, 104 e 1 (laddove avrebbe dovuto essere sub. 101);

2. Con atto per Notaio Francesco Paolo Pepe in data 5 marzo 2014, rep. n. omissis, registrato a Foggia in data 6 marzo 2014 al n. omissis, voltura n. omissis pratica omissis in atti dal 10/04/2014, omissis, nato a Foggia omissis, rinunziava alla eredità. La relativa Dichiarazione di successione modificativa è stata presentata presso la Agenzia delle Entrate di Foggia il 15 luglio 2014 ivi

classificata al n. omissis del Vol. omissis e trascritta a Foggia il 7 gennaio 2016 ai nn. omissis, a favore di omissis, omissis e omissis, per 1/3 ciascuno, relativamente agli immobili in Foggia Foglio 95 p.lla 239 (ora 926) subb. 103, 104 e 1 (laddove avrebbe dovuto essere sub. 101).

3. Accettazione tacita di eredità trascritta a Foggia il 10 aprile 2015 ai nn. omissis, riguardante altro immobile in Foggia (Foglio 95 p.lla 926/104) le cui quote sono state cedute da omissis e omissis in favore di omissis, con atto per Notaio Simonetti del 02.04.2015, rep/racc. nn. omissis

4. Con atto per Notaio Michele Augelli in data 6 novembre 2015, rep/racc. nn omissis, trascritto a Foggia in data 12 novembre 2015 ai nn. omissis, omissis, nato a Foggia il omissis, figlio di omissis, ha rinunciato alla eredità di omissis

- a omissis, nato a Foggia il omissis i cespiti, con l'originario identificativo catastale di foglio 95 particella 239 subalterno 99, erano pervenuti in forza di atto di divisione, perfezionata unitamente all'altro condividente signor omissis con atto a rogito Notaio de Nittis in data 16 novembre 1967, registrato a San Marco in Lamis in data 6 dicembre 1967 al n. omissis.

ONERI CONDOMINIALI

Per il pagamento degli oneri condominiali, si rimanda all'art. 63, c. 2 disp. att. c.c., a mente del quale "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

La nozione di "anno" deve essere riportata all'esercizio amministrativo del condominio, che potrebbe non coincidere con l'anno solare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono nella attuale disponibilità dei debitori.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dalla perizia a firma del C.T.U. geom. Cornelia Mazzamurro, alla quale ci si riporta integralmente, non sono stati rinvenuti presso il SUE del Comune di Foggia i titoli abilitativi che legittimano il fabbricato ed è stato pertanto prudenzialmente indicato in €. 2.000,00 il costo per eventuale regolarizzazione edilizia e per l'agibilità.

Tale circostanza, unitamente allo stato d'uso e di manutenzione, oneri condominiali non versati ed assenza di garanzia per vizi occulti, ha comportato una riduzione del valore di mercato di €. 7.650,00 di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore e del prezzo base d'asta.

Non è stato infine reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e l'esperto non ha ritenuto di poterlo redigere a motivo della mancanza di taluni elementi (libretto d'impianto, aggiornamento dei dati).

LOTTO 7

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Manfredonia -fraz. di Siponto- al viale Foggia nr. 17, piano terra, composto da soggiorno/cucina, bagno e camera con due aree esterne recintate.

Ha accesso diretto dalla strada, attraverso una piccola area esterna di circa mq. 13,85.

Dall'area esterna si accede all'immobile, composto da cucina/soggiorno di circa mq. 22,40, bagno di circa mq. 4,00 dotato di finestra che affaccia sull'area interna del residence, camera da letto di circa mq. 12,75 e seconda area esterna privata di pertinenza.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro protetti da persiane sempre in legno, come in legno sono quelli interni.

Le pareti sono rifinite con pittura, quelle dei bagni e della zona cucina sono rivestite in gres; i pavimenti sono sempre di colore chiaro in gres ceramico.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario ed elettrico tutti realizzati sottotraccia e di riscaldamento/raffrescamento autonomo.

Ha un'altezza utile di circa m. 2,90, ad eccezione del bagno e della zona immediatamente a ridosso delle porte di accesso al bagno e camera che è controsoffittata ad un'altezza di m. 2,45.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito presso il N.C.E.U. del Comune di Manfredonia come segue:
foglio 39, p.lla 130, sub. 22, zona censuaria 1, cat. A/3 Abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 302,13.

CONFINI

Confina a nord con altra proprietà, a sud ingresso carrabile al condominio-residence, ad est con viale Foggia ed ad ovest con area interna di pertinenza del condominio-residence.

VALORE IMMOBILE

Il valore del lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto è di € 76.300,00.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto, è di € **76.300,00**.

L'offerta minima è pari ad € **57.225,00** (corrispondente al 75% del valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo offerto dal maggior offerente.

PROVENIENZA

L'immobile staggito appartiene al debitore omissis e nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (12.11.2021), sono stati oggetto dei seguenti trasferimenti:

- il bene pervenne al debitore in separazione dei beni con atto di compravendita per Notaio Fabrizio Pascucci del 04.03.2008, rep/racc. nn. omissis, trascritto a Foggia il 07.03.2008 ai nn. omissis, dalla Società "omissis" con sede in Foggia, codice fiscale: omissis, con la precisazione che i subalterni 31 e 22 derivano entrambi dal subalterno l giusta variazione del 01.12.1997 in atti dal 01.12.1997 per divisione-fusione-ampliamento- demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. omissis).

- alla predetta società i suddetti cespiti, con l'originario identificativo catastale di foglio 39 p.lla 130/1, pervennero dalla società "omissis", con sede in Foggia, giusta atto di trasformazione per Notaio Leonardo P.M.A. Giuliani del 18.09.1984, rep. n. omissis, trascritto a Foggia il 09.10.1994 ai nn. omissis

ONERI CONDOMINIALI

Per il pagamento degli oneri condominiali, si rimanda all'art. 63, c. 2 disp. att. c.c., a mente del quale "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

La nozione di "anno" deve essere riportata all'esercizio amministrativo del condominio, che potrebbe non coincidere con l'anno solare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è locato a terzi giusta contratto di locazione opponibile alla procedura, con durata fino al 31.12.2027, salvo proroga, e canone mensile di €. 430,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dalla perizia a firma del C.T.U. geom. Cornelia Mazzamurro, alla quale ci si riporta integralmente, l'assenza della garanzia per vizi occulti e lo stato di possesso, hanno comportato una riduzione del valore di mercato di €. 3.500,00, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore e del prezzo base d'asta..

Non è stato infine reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e l'esperto non ha ritenuto di poterlo redigere a motivo della mancanza di taluni elementi (libretto d'impianto, aggiornamento dei dati).

LOTTO 8

DESCRIZIONE

Piena proprietà di:

- appartamento per civile abitazione sito in Foggia alla via Pietro Scrocco, 39/A, piano III, composto da ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, tre bagni, due camere da letto, un guardaroba, una cabina armadio, due disimpegni, un ripostiglio, tre balconi ed una veranda;
- box pertinenziale, sito al II piano interrato del fabbricato composto di un unico vano.

All'appartamento si accede tramite vano scala ed ascensore condominiale.

Si compone di ingresso delle dimensioni di circa mq. 9,20, soggiorno di circa mq. 73,10, veranda di circa mq. 21,10 che affaccia su Corso Giannone, guardaroba interno di circa mq. 4,50, disimpegno interno di circa mq. 3,60, bagno interno di circa mq. 2,90, ripostiglio interno di circa mq. 2,10, zona cucina/pranzo di circa mq. 33,80 dotata di balcone di circa mq. 3,90, lavanderia, di circa mq. 6,75, disimpegno interno della zona notte di circa mq. 8,55, prima camera da letto di circa mq. 20,45 con balcone di mq. 3,90 e corredata di una cabina armadio interna di circa mq. 8,15 e del w.c. di circa mq. 5,55, bagno principale di circa mq. 12,35, altra camera da letto di circa mq. 26,05, che affaccia per mezzo di due porte balcone sul balcone angolare di circa mq. 13,55 tra via Scrocco e corso Giannone.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro protetti da tapparelle, mentre quelli interni sono in legno ed alcuni presentano anche intarsi vetrati. Le pareti sono rifinite con pittura o carta da parati, quelle della lavanderia sono rivestite quasi a tutt'altezza, mentre quelle del bagno e dei due w.c. sono rivestite a mo' di boiserie con gres ceramica o pietra.

Il pavimento principale dell'intera abitazione è in legno, nella zona cucina, e nei servizi è in pietra. L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, elettrico, di riscaldamento e raffrescamento autonomo oltre impianto d'allarme, tutti realizzati sottotraccia.

Ha un'altezza utile di circa m. 2,80 anche se sono stati realizzati dei controsoffitti per il passaggio delle canalizzazioni del raffrescamento e dell'illuminazione.

Il box-auto è ubicato al 2° piano sottostrada e si compone di unico vano che si sviluppa per una superficie di circa mq. 24,20; sulla parete che dà verso l'intercapedine è stata creata una finestra a tutta lunghezza. E' protetto da saracinesca metallica ed internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco;

i pavimenti sono di tipo industriale ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

Ha un'altezza utile di m. 2,55.

Sulla parete vs l'intercapedine si notano fenomeni di distacco di intonaco, dovuti probabilmente alla presenza d'acqua.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Foggia come segue:

appartamento: **foglio 96, p.lla 9127, sub. 35**, zona censuaria 1, cat. A/2 Abitazioni di tipo civile, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita € 2.065,83.

Box auto: **foglio 96, p.lla 9127, sub. 12**, zona censuaria 1, cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 5, consistenza 25 mq., rendita € 222,08

CONFINI

L'appartamento confina a nord con altra proprietà (p.lla 9230), a sud affaccia su via Scrocco, ad est confina con il sub. 34 e cortile interno dell'isolato e ad ovest su Corso Giannone.

Il box confina a nord con intercapedine sotto Corso Giannone, a sud con corsia di manovra, ad est con il sub. 60 (p.lla 9230) ed ovest con il sub. 13.

VALORE IMMOBILE

Il valore del lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto è di € 424.950,00

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto, è di € **424.950,00**.

L'offerta minima è pari ad € **318.712,50** (corrispondente al 75% del valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo offerto dal maggior offerente.

PROVENIENZA

Gli immobili staggiti appartengono al debitore omissis e nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (12.11.2021), sono stati oggetto dei seguenti trasferimenti:

- i beni pervennero al debitore in separazione dei beni con atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Simonetti del 19.12.2014, rep/racc. nn. omissis e trascritto a Foggia il 24.12.2014 ai nn. omissis, dalla società "omissis" con sede in Foggia, codice fiscale: omissis.

- Alla società "omissis, che ha variato la denominazione in "omissis" con sede in Foggia, codice fiscale: omissis, giusta verbale a rogito Notaio Paolo Simonetti dell'1.06.2011, rep. n. omissis, il suolo sul quale è stata realizzata la costruzione del fabbricato, censito in Catasto al foglio 96 p.lla 9127 di are 453, ente urbano, che comprende le p.lle 2727, 4894, 4895, 9125, 9126, come da tipo mappale del 08/01/2004 Pratica n. omissis in atti dal 08.01.2004 (n. omissis, che risulta dalla demolizione di preesistenti fabbricati) è pervenuto come segue:

** quanto al foglio 96 p.lla 2721, p.lla 4891/1, p.lla 4894/12 e p.lla 4899/6, graffate, per acquisto fattone con atto di compravendita per Notaio Francesco Paolo Pepe del 03.07.2000, rep. n. omissis, trascritto a Foggia il 12.07.2000 ai nn. omissis da omissis, per 1/1 di usufrutto, e omissis, per 1/1 di nuda proprietà

** quanto al foglio 96 p.lla 4894/2 e p.lla 4899/5, graffate, per acquisto fattone con atto di compravendita per Notaio Francesco Paolo Pepe del 03.07.2000, rep. n. omissis, trascritto a Foggia il 12.07.2000 ai nn. omissis da omissis, per 1/1 di usufrutto, e omissis, per 1/1 di nuda proprietà

** quanto al Foglio 96 p.lla 4894/3 e p.lla 4899/5, graffate, per acquisto fattone con atto di compravendita per Notaio Rossella Sannoner del 20.11.2000, rep. n. omissis, trascritto a Foggia il 28.11.2000 ai nn. omissis da omissis, per 1/2 di proprietà, e omissis, per 1/2 di proprietà.

** Quanto al foglio 96 p.lla 4894/4 e p.lla 4894/5, per acquisto fattone con atto di compravendita per Notaio Rossella Sannoner del 14.01.2000, rep. n. omissis, trascritto a Foggia il 02.02.2000 ai nn. omissis da omissis, per 1/1 di proprietà

** Quanto al foglio 96 p.lla 4894/6 e p.lla 4899/1, graffate, p.lla 4894/7 e p.lla 4899/2, graffate, e p.lla 4894/11 per acquisto fattone con atto di compravendita per Notaio Rossella Sannoner del 10.04.2000, rep. n. omissis, trascritto a Foggia il 28.04.2000 ai nn. omissis da omissis, per 2/12 di proprietà, omissis, per 2/12 di proprietà, omissis, per 2/12 di proprietà, omissis, per 2/12 di proprietà, omissis, per 2/12 di proprietà, omissis, per 2/12 di proprietà

** Quanto al foglio 96 p.lla 4894/9 e p.lla 4894/10 per acquisto fattone con atto di compravendita per Notaio Rossella Sannoner del 14.01.2000, rep. n. omissis, trascritto a Foggia il 02.02.2000 ai nn. omissis da omissis per 1/1 di proprietà, cui ha fatto seguito atto di riproduzione autenticato nelle firme dal Notaio Clorinda Concetta Camilla Calderisi del 17.07.2000, rep. n. omissis, trascritto a Foggia il 03/08/2000 ai nn. omissis, con il quale "omissis e la Società omissis concordemente tra di loro hanno convenuto di dare piena efficacia alle pattuizioni tutte tra di esse intervenute con l'atto per Notar Sannoner del 14 gennaio 2000, rep. n. omissis ed hanno riprodotto per ogni effetto di legge le dette pattuizioni".

ONERI CONDOMINIALI

Per il pagamento degli oneri condominiali, si rimanda all'art. 63, c. 2 disp. att. c.c., a mente del quale "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

La nozione di "anno" deve essere riportata all'esercizio amministrativo del condominio, che potrebbe non coincidere con l'anno solare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono nella attuale disponibilità del debitore, che vi abita unitamente al nucleo familiare.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dalla perizia a firma del C.T.U. geom. Cornelia Mazzamurro, alla quale ci si riporta integralmente, dall'analisi della planimetria reperita agli atti del Comune di Foggia e lo stato di fatto sono stati rilevate delle lievi modifiche interne sanabili, i cui oneri sono stati prudenzialmente stimati in €. 4.000,00.

Tale circostanza, unitamente ad oneri condominiali non versati ed assenza della garanzia per vizi occulti, hanno comportato una riduzione del valore di mercato di €. 8.650,00, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore e del prezzo base d'asta.

Non è stato infine reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e l'esperto non ha ritenuto di poterlo redigere a motivo della mancanza di taluni elementi (libretto d'impianto, aggiornamento dei dati).

Si specifica che risulta trascritto anteriormente al pignoramento e precisamente in data 20.02.2008 reg.gen/reg.part: 4369/3221 il regolamento di condominio del 28.01.2008 autenticato per Notar Aurelio Trombetta, rep: 51540/19109

CUSTODIA

Custode dei beni pignorati è stato nominato il professionista delegato, avv. Gianluca Palumbo, con studio in Lucera alla via Bovio n. 36, tel/fax 0881 522915, cell.339.3719274, e mail: avv.gianluicapalumbo@gmail.com.

RENDE NOTO CHE

- Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta altresì dalla relazione dell'esperto depositata in atti a cui si fa riferimento ed alla quale si rinvia.

- La vendita sarà a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, a titolo esemplificativo, 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 dai debitori- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Il compendio pignorato ed i relativi lotti vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura.

- La liberazione degli immobili, ove occupati dai debitori o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che non sia intervenuta liberazione spontanea o che l'aggiudicatario lo esoneri.

- Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (IVA se dovuta, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili trasferiti) ed ogni onere fiscale della vendita sono a carico dell'acquirente aggiudicatario.

- 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, saranno applicate le vigenti norme di legge.

AVVERTE

- che in base all'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta il processo sino a ventiquattro mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti 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 art. 571 e 580.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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 giorno precedente la data della vendita, esclusi i giorni festivi ed il sabato, (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), dovrà contenere come previsto dal D.M. 32/2015:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
 - 2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - 3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
 - 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - 5) la descrizione del bene;
 - 6) l'indicazione del referente della procedura;
 - 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 8) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento. 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;
 - 9) l'importo versato a titolo di cauzione, con specificazione che detto importo dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto per il lotto e andrà versato mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Unicredit e intestato a "Tribunale di Foggia procedura n. 405/2021", in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con la causale " posizione 202100040500001 debitore cauzione asta del 11.02.25 lotto nr...";
Si consiglia di prestare particolare attenzione alla stringa alfanumerica da inserire come causale (comprensiva del numero del lotto per cui viene proposta l'offerta) dal momento che in caso di errori nella indicazione e nella digitazione, l'accredito non verrà effettuato, con conseguente inammissibilità dell'offerta;
 - 10) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
 - 12) 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;
 - 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non gli risulti attribuito il codice fiscale, va indicato 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 di origine, in conformità alle

regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte di acquisto con modalità analogica dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita (escluso i giorni festivi) e presso lo studio del professionista delegato, in Lucera alla via Giovanni Bovio n. 36, previo appuntamento da concordare telefonicamente.

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:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (denominazione e partita Iva in caso di società o persona giuridica), domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta di acquisto e a cui devono essere, in caso di aggiudicazione, intestati gli immobili costituenti il lotto. A tal proposito, si precisa che non sarà possibile intestare immobili 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta di acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge.

Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione giudiziale;

se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c., a mente del quale: "il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore";

2) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nell'avviso di vendita;

3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ al valore di asta indicato nel presente avviso di vendita a pena di inammissibilità dell'offerta;

4) il modo e 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 sia di 120 giorni dalla aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello dell'ordinanza di vendita (120 giorni da aggiudicazione), detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile o agli immobili per i quali viene presentata l'offerta.

6) All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia di un documento di identità, ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto (se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE);
- se l'offerente è persona giuridica: visura camerale da cui si evincano i poteri del legale rappresentante o la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o altro atto equipollente;
- un assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in tal caso, quello di colore giallo) non trasferibile intestato a: Tribunale di Foggia proc. esec. n. 405/2021, per un importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, da inserire all'interno della busta e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nel presente avviso di vendita
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come indicato dal G.E., salvo quanto disposto circa l'offerta minima e salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento o, per il caso di autorizzazione al pagamento rateale, di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine - dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile. 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.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Gestore della vendita telematica è la società **Zucchetti**, attraverso il suo portale dedicato **www.falloaste.it**; referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie

credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Si invitano le parti e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero in presenza alla gara che si svolgerà nel giorno indicato, successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, onde procedere alla deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti.

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

Qualora, in base quanto previsto dall'art. 161 dip. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e degli eventuali 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 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 potrà sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal G.E. e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed gli eventuali creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

In sede di vendita, il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi **di presentazione di un'unica offerta valida:**

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

Nell'ipotesi di **presentazioni di più offerte criptate e/o analogiche valide**, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà 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 nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 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 di gara, l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione dal professionista delegato.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

La gara sincrona mista sarà considerata conclusa quando sarà trascorsi *un minuto* dall'ultima offerta, senza che via 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 dinanzi al 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 online 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 istanza 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 chi 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.

Nella ipotesi di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari), sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico o mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

AGGIUDICAZIONE E TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o in mancanza ed in ogni caso, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che detto termine ha natura perentoria, non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per il compimento di attività sostanziale e non processuale.

Il professionista delegato comunicherà a mezzo di raccomandata o pec, nei 15 giorni dall'aggiudicazione all'aggiudicatario, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura da utilizzare per il pagamento, salvo le diverse disposizioni in materia di credito fondiario ex art 41 TUB descritte nel prosieguo del presente avviso di vendita.

In caso di omesso o tardivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento, il professionista delegato segnalerà immediatamente la circostanza al G.E. per i provvedimenti ritenuti opportuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

* * *

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero qualora sia stato indicato un termine superiore o in mancanza di indicazione, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (con la precisazione che detto termine ha natura perentoria, non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale) presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a: "Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva n 405/2021 R.G.E.I." o mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Unicredit e intestato al "Tribunale di Foggia procedura n. 405/2021 (IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190) con la causale " posizione 202100040500001 debitore versamento saldo prezzo lotto nr....".

Si consiglia di prestare particolare attenzione alla stringa alfanumerica da inserire come causale (comprensiva del numero del lotto per cui viene saldato il prezzo) dal momento che in caso di errori nella indicazione e nella digitazione, l'accredito non verrà effettuato, con conseguente decadenza dall'aggiudicazione;

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 nella misura dell'80% mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41 comma 4 D.Lgs 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, per ciò stesso, 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 la aggiudicazione, la Banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito, 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, 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, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Il delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo lettera racc.ta o posta elettronica certificata che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto intestato alla procedura ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste nella ordinanza. In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza del piano di riparto, sul quale poi sarà annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso il pagamento art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri in prededuzione ex art. 2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.

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, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993).

2) **al versamento, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione**, sempre presso lo studio del professionista delegato e **contestualmente al saldo prezzo**, mediante altro assegno circolare intestato a: "Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva n 405/2021 R.G.E.I." o mediante altro bonifico sul conto corrente acceso presso Unicredit e intestato al "Tribunale di Foggia procedura n. 405/2021 (IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190) con la causale " posizione 202100040500001 debitore versamento spese trasferimento lotto nr...." **di una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita (es. imposta 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;

Si consiglia di prestare particolare attenzione alla stinga alfanumerica da inserire come causale (comprensiva del numero del lotto per cui viene saldato il prezzo) dal momento che in caso di errori nella indicazione e nella digitazione, l'accredito non verrà effettuato, con conseguente decadenza dall'aggiudicazione;

Il professionista delegato riserva di comunicare variazioni relativamente alle modalità di versamento delle spese di trasferimento.

di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato, con la precisazione che ai fini della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

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 rivolto dal sottoscritto professionista delegato.

Di contro, ove detta somma risulti versata in eccedenza, la parte in esubero verrà restituita all'aggiudicatario.

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 e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di 1° 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 1 grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore della 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 alla iniziativa promossa dall'ABI:

Banca Carige; Banca di credito cooperativo San Giovanni Rotondo; Banca Popolare dell'Emilia Romagna; Banca Popolare di Bari; Banca Popolare di Milano; Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711); Banca Popolare Pugliese (tel.0833/500111); Bancapulia.

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Si provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni:

- a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia 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 d'asta;
- d) la vendita non abbia 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 d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- 1) ad assegnare al creditore precedente ed ai creditori intervenuti termine di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta, nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- 2) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario) per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in genere per le spese della procedura eventualmente dovute;
- 3) a stabilire l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- 4) ad assegnare al soggetto istante termine di giorni 60 dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare;
- 5) a trasmettere al G.E. gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione acquisita e alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex ar. 586 c.p.c.

CESSAZIONE OPERAZIONI DI VENDITA

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, si disporrà la cessazione della vendita quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore precedente e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Preliminarmente alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato, qualora occorrente, curerà, con l'ausilio del nominato esperto le eventuali operazioni di accatastamento e di frazionamento dell'immobile staggito ed in ogni caso provvederà ad acquisire

una visura catastale aggiornata al fine di verificare se vi siano state variazioni di sorta effettuate d'ufficio (es. allineamento mappe).

Avvenuto il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, il PD, nei 40 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla cancelleria per sottoporla alla firma del GE.

Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di vendita, dalla data della trascrizione del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

NOTIZIE UTILI

Il presente avviso di vendita sarà affisso per almeno tre giorni continui nell'albo del Tribunale di Foggia.

Della vendita sarà data pubblica notizia – a cura del PD- mediante:

- 1- inserimento, almeno 45 giorni prima del termine fissato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la presentazione delle offerte sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- 2- pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art 571 c.p.c., dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della relazione di stima (ed eventuale integrazione) redatta dall'esperto con oscuramento dei dati sensibili sul sito internet www.asteannunci.it.

Le **richieste** di **visita** agli immobili staggiti, dovranno essere **obbligatoriamente** trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il *format* di prenotazione.

All'esito dell'aggiudicazione/assegnazione e comunque entro e non oltre i 10 giorni dalla stessa, il custode giudiziario, ove gli immobili risultino occupati dai debitori e/o da terzi, depositerà all'attenzione del GE la bozza dell'ordine di liberazione.

Ulteriori dettagli potranno essere fornite presso lo studio dell'avv. Gianluca Palumbo in Lucera alla via Bovio n. 36, tel/fax 0881 522915, cellulare: 339/3719274 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 suo 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.

Lucera, 5 novembre 2024

Il Professionista Delegato
avv. Gianluca Palumbo