

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**G.E. dott.ssa Valentina Patti**

**Procedura n. 168/2016 R.G.Es. Imm.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

**a mezzo del Gestore della Vendita Telematica EDICOM FINANCE**

Il professionista delegato avv. Matteo Rignanese,

visto il provvedimento di delega emesso dal giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Patti con ordinanza del 15/04/2021 nella prefata procedura esecutiva promossa ...(*omissis*) nei confronti ...(*omissis*);

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della certificazione notarile prodotta di cui all'art. 567 comma 2 cpc e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione in atti;

appurata la insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

**AVVISA**

che presso lo studio a Foggia (FG) in via Antonio Salandra n. 1 e attraverso il portale del gestore della vendita telematica “*www.garavirtuale.it*”, avanti l'anzidetto professionista delegato alle operazioni di vendita avv. Matteo RIGNANESE,

è stata fissata

Il giorno **10-01-2025 alle ore 16:30** la vendita senza incanto in modalità sincrona mista - ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc - dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ing Giovanni PANICO, ed allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

**LOTTO A**

Descrizione come da relazione tecnica del perito ing. Panico.

Locale ad uso deposito di categoria C/2 classe 2<sup>^</sup> – consistenza 78 mq (superficie catastale

totale 99 mq) – rendita € 229,62 – indirizzo: Comune di San Giovanni Rotondo via Cincinnato snc, piano S1. Posto al piano interrato riceve accesso, tramite una porta avente altezza di circa 1,40 – sottoposta al balcone di un altro immobile – dopo aver disceso una breve rampa di scale, dalla via Cincinnato con cui confina oltre che con terrapieni sottostanti locali al piano terra cui si accede dal portone condominiale al civico 74 di via Spartaco.

Trattasi di un locale cui si accede dalla via Cincinnato tramite porta in ferro a due battenti (la cui parte superiore è costituita da una rete metallica) che chiude un varco dell'altezza di 1,40 m. Composto di due vani (intercomunicanti tra di loro tramite apertura praticata al grezzo nella muratura, priva di infisso) di dimensioni regolari in pianta: lunghi entrambi 10,00 m circa sono larghi rispettivamente 4,50 m e 3,15 m circa. Lasciato al rustico, senza massetti e pavimenti a terra, intonaco alle pareti e sui soffitti ed ha, in queste condizioni, un'altezza libera di circa 2,10 m. Allo stato ingombro fino al soffitto di ogni genere di masserizie. Il perito riferisce che lo stato dei luoghi di questi immobili si è rivelato conforme alle planimetrie depositate agli atti del catasto fabbricati.

**Identificazione Catastale:** catasto fabbricati, comune di San Giovanni Rotondo foglio 143, particella 4324 sub. 36, categoria C/2 classe 2<sup>^</sup> – consistenza 78 mq superficie catastale totale 99 mq) – rendita € 229,62 – indirizzo: via Cincinnato snc, piano S1.

**Situazione urbanistica del bene:** Il fabbricato di cui detti immobili fanno parte sorge, tra via Spartaco e via Cincinnato, sulla particella 4324 del foglio 143. Esso è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 308 del 31.08.1968. I lavori di costruzione, iniziati in data 04.08.1969 sono stati ultimati (per la parte relativa agli “appartamenti e ai piano terra ubicati a nord dell'ingresso principale”) in data 30.03.1971 / 31.12.1975. Manca il certificato di agibilità e/o abitabilità.

Prezzo base: **euro 8.437,50** (ottomilaquattrocentotrentasette/50).

Offerta minima: **euro 6.328,125** (seimilatrecentoventotto/125)

**Occupazione:** Gli immobili sono nel possesso del debitore esecutato ma con il decreto di trasferimento verrà emesso ordine di liberazione che verrà eseguito dal custode giudiziario

**Vincoli e/o oneri:** risultano oneri condominiali impagati il cui ammontare potrà essere richiesto al custode giudiziario . Si precisa che l'aggiudicatario definitivo è obbligato in solido con i debitori al pagamento dei contributi non pagati relativi all'anno in corso e a quello precedente.

## LOTTO B

Descrizione come da relazione tecnica del perito ing. Panico.

Locale ad uso negozio posto in San Giovanni Rotondo alla via Spartaco, piano terra, con accesso diretto dalla strada pubblica, di 24 mq (superficie catastale totale 24 mq).

Confina, in senso orario, con immobile identificato come sub. 13 , via Spartaco e immobile identificato come sub. 43. Trattasi di piccolo locale ad uso commerciale composto di un unico vano con accesso diretto dalla via Spartaco chiuso da una saracinesca in ferro e da una vetrata in alluminio elettro-colorato. Ha dimensioni regolari in pianta (4,30 m circa di larghezza e 4,70 m circa di profondità) e un'altezza utile interna di circa 3,10 m. Ha pavimenti in ceramica e pareti intonacate a civile su cui sono presenti diffusi segni di umidità. È privo di servizio igienico. Al momento del sopralluogo da parte del CTU ne risultava demolita la fodera di mattoni che ricopriva una colonna di scarico verticale posta immediatamente a lato della porta di ingresso ed erano presenti evidenti segni di scavo, eseguiti lungo lo spigolo tra pavimenti e pareti laterali, per l'esecuzione di lavori di manutenzione non meglio precisati.

**Identificazione Catastale:** Catasto fabbricati: comune di San Giovanni Rotondo: foglio 143 particella 4324 sub. 11, di categoria C/1 classe 3<sup>^</sup> – rendita € 299,55 – indirizzo: via Spartaco snc, piano T.

**Situazione urbanistica del bene:** Il fabbricato di cui detti immobili fanno parte sorge, tra via Spartaco e via Cincinnato, sulla particella 4324 del foglio 143. Esso è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 308 del 31.08.1968 I lavori di costruzione, iniziati in data 04.08.1969 sono stati ultimati (per la parte relativa agli “appartamenti e ai piano terra ubicati a nord dell'ingresso principale”) in data 30.03.1971 / 31.12.1975. Manca il certificato di agibilità e/o abitabilità. Il perito riferisce che lo stato dei luoghi di questi immobili si è rivelato conforme alle planimetrie depositate agli atti del catasto fabbricati

Prezzo base: **euro 9.000,00** (novemila/00)

Offerta minima: **euro 6.750,00** (seimilasettecentocinquanta/00)

**Occupazione:** Gli immobili sono nel possesso del debitore esecutato ma con il decreto di trasferimento verrà emesso ordine di liberazione che verrà eseguito dal custode giudiziario

**Vincoli e/o oneri:** risultano oneri condominiali impagati il cui ammontare potrà essere richiesto al custode giudiziario . Si precisa che l'aggiudicatario definitivo è obbligato in solido con i debitori al pagamento dei contributi non pagati relativi all'anno in corso e a

quello precedente.

## **LOTTO E**

Descrizione come da relazione tecnica del perito ing. Panico.

Locale in San Giovanni Rotondo alla via A. Puzzolante snc ad uso deposito posto al piano interrato di uno stabile condominiale, ne occupa interamente l'area di sedime della superficie netta di circa 146 mq (in catasto 149 mq; superficie catastale totale 165 mq). Riceve accesso, discesa una rampa di scale (scoperta, esterna al fabbricato) da una porta attualmente contrassegnata dal civico 8, attraverso altro immobile, questo identificato come sub. 1 della particella 4340 del foglio 143, non oggetto di vendita. Confina, oltre che con quest'ultimo immobile, con terrapieno per gli altri tre lati. locale per uso di deposito posto al primo piano interrato. Ad esso si accede, dopo una discesa una rampa di scale scoperta, e varcato un ampio portone in ferro (contrassegnato dal civico 8), attraversata un'area appartenente a un altro locale – distinto in catasto con il sub. 1 della particella 4340, stesso foglio 143 (avente pari destinazione e intestato alla stessa ditta) dopo aver salito alcuni gradini che lo delimitano in senso trasversale.

L'ingresso detto è unico per entrambi i locali e non esiste divisione materiale tra di essi che si sviluppano, l'uno adiacente all'altro, senza soluzione di continuità.

Ha dimensioni in pianta regolari pari a 22,50 m circa di lunghezza per una larghezza di 6,50 m. La superficie netta interna è interrotta da una serie di pilastri disposti lungo il suo asse longitudinale. L'altezza utile interna è di 2,10 m.

**Identificazione Catastale:** Catasto fabbricati: comune di San Giovanni Rotondo: foglio 143 particella 4650 sub. 15, categoria C/2 classe 1<sup>^</sup> — rendita € 377,07 – indirizzo: via A. Puzzolante snc, piano S1.

**Situazione urbanistica del bene:** Il fabbricato di cui detto immobile fa parte è stato costruito con Concessione Edilizia n. 113 del 27.05.1985 e successiva Variante in Corso d'Opera (per "ampliamento del sottotetto") per cui è la Concessione Edilizia n. 15 del 22.01.1986- I lavori di costruzione, iniziati in data 20.06.1985 quelli relativi alla C.E. 113/1985 e il 25.01.1986 quelli relativi alla C.E. 15/1986, sono stati ultimati in data 26.06.1986 come da Certificato rilasciato in data 17.07.1986 dall'Ufficio Tecnico. Manca il certificato di agibilità e/o abitabilità. Il perito riferisce che lo stato dei luoghi si è rivelato conforme alla planimetria depositata agli atti del catasto fabbricati. Da questa non emerge però chiaramente il fatto che il locale è di fatto "intercluso" ad altro (il subalterno 1 della

particella 4340 dello stesso foglio 143) attraverso cui solo può ricevere accesso

Prezzo base: **euro 23.730,469** (ventitremilasettecentotrenta/469).

Offerta minima: **euro 17.797,852** (diciassettemilasettecentonovantasette/852)

**Occupazione:** Gli immobili sono nel possesso del debitore esecutato ma con il decreto di trasferimento verrà emesso ordine di liberazione che verrà eseguito dal custode giudiziario

**Vincoli e/o oneri:** Il bene è di fatto **intercluso** in quanto l'accesso è garantito solo attraverso bene non oggetto di vendita. Pertanto resterà a carico dell'aggiudicatario l'onere di ottenere dal proprietario del bene foglio 143 particella 4340, sub. 1 l'accesso al bene mediante la costituzione di una servitù di passaggio sia essa volontaria o coattiva. risultano oneri condominiali impagati il cui ammontare potrà essere richiesto al custode giudiziario. Si precisa che l'aggiudicatario definitivo è obbligato in solido con i debitori al pagamento dei contributi non pagati relativi all'anno in corso e a quello precedente.

## **LOTTO F**

Descrizione come da relazione tecnica del perito ing. Panico.

Locale in San Giovanni Rotondo via A. Scarlatti snc ad uso deposito posto al piano interrato dello stabile condominiale Vi si accede, discesa una rampa privata interna di scale, dopo aver varcato una porta, chiusa da saracinesca in ferro e priva di altri infissi di sorta, che si apre al civico 13 della detta via Scarlatti. Le sue dimensioni appaiono regolari anche se non è stato possibile rilevare quote (e altre caratteristiche intrinseche e/o la presenza del bagno, che pure si trova rappresentata sulla relativa planimetria catastale) in quanto esso si presentava, al momento del sopralluogo, stipato fino al soffitto di merce di ogni tipo.

È stato appena possibile notare che il tratteggio riportato sulla planimetria catastale rappresenta l'ingombro di un altro immobile, appartenente ad altra ditta. L'altezza utile interna è di 2,50 m.

**Identificazione Catastale:** Catasto fabbricati: comune di San Giovanni Rotondo identificato in catasto al foglio 143 particella 4891 sub. 13, di categoria C/2 classe 2<sup>^</sup> – consistenza 130 mq (superficie catastale totale 146 mq – rendita € 382,69 – indirizzo: via A. Scarlatti snc, piano S1.

**Situazione urbanistica del bene:** Il fabbricato di cui fa parte questo immobile (distinto come sub. 13) sorge tra via A. Scarlatti, via L. Da Vinci e via Rossini, sulla particella 4891 del foglio 143. Esso risulta essere stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi: a) Concessione Edilizia n. 104 del 12.07.1990 (per la “costruzione di un fabbricato in c.a.”) b)

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26 del 21.02.1991 (di “variante in sanatoria al fabbricato in costruzione di cui alla C.E. n. 104 del 12.07.1990”) Entrambe rilasciate dal Comune di San Giovanni Rotondo sulla scorta del progetto presentato. Progetto che prevedeva la realizzazione di un piano interrato, esteso per l’intera area di sedime del fabbricato stesso, senza alcuna tramezzatura o divisione interne. I lavori, iniziati il 19.07.1990, sono stati ultimati il 05.02.1992 “ad eccezione del sottotetto che risulta ancora al grezzo” così come risulta dalla “Denuncia di fine parziale dei lavori” (acquisita al protocollo del Comune di San Giovanni Rotondo il 24.02.1992 con il n. 4420, Allegato F.3.a) che dal “certificato” rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo in data 04.03.1992 Nel fascicolo relativo alla realizzazione del fabbricato, messo a disposizione presso l’ufficio tecnico, non erano presenti il relativo certificato di agibilità e/o abitabilità. Il perito riferisce che il bene è risultato conforme alla planimetria catastale.

Prezzo base: **euro 20.566,406** (ventimilacinquecentosessantasei/406).

Offerta minima: **euro 15.424,804** (quindicimilaquattrocentoventiquattro/804)

**Occupazione:** Gli immobili sono nel possesso del debitore esecutato ma con il decreto di trasferimento verrà emesso ordine di liberazione che verrà eseguito dal custode giudiziario

**Vincoli e/o oneri:** risultano oneri condominiali impagati il cui ammontare potrà essere richiesto al custode giudiziario . Si precisa che l’aggiudicatario definitivo è obbligato in solido con i debitori al pagamento dei contributi non pagati relativi all’anno in corso e a quello precedente.

## **LOTTO I**

Descrizione come da relazione tecnica del perito ing. Panico.

Terreno – Foglio 58 Particelle 88, 1388, 1387 e 1391.

Piccoli appezzamenti di terreno aventi, nell’ordine, una superficie catastale pari rispettivamente a: are 2.29, are 00.67 are 00.34 e are 00.26 are. Essi sorgono, indistinti, adiacenti l’uno all’altro, in corrispondenza di via Soldato Ercolino (il cui tracciato – che in parte vi si sovrappone – corrisponde alla prima parallela a nord del viale della Gioventù e alla prima parallela a est di via Alcide De Gasperi). Si presentano, allo stato, incolti e come risulta dalle relazioni depositate dal custode non delimitate allo stato adibite ad area di manovra e tratturo di passaggio.

Hanno, singolarmente, forma regolare. La loro giacitura è pianeggiante.

**Identificazione Catastale:** Catasto terreni comune di San Giovanni Rotondo al foglio 58,

rispettivamente, con i seguenti dati identificativi e di classamento: di particella – qualità (seminativo di 2<sup>a</sup> comune a tutti) – superficie (in ha. are. ca) – reddito: Dominicale (RD) e Agrario (RA):

- p.lla 88 – sem. di 2<sup>a</sup> – ha 00.02.29 – RD € 1,01 / RA € 0,65.
- p.lla 1388 – sem. di 2<sup>a</sup> – ha 00.00.67 – RD € 0,29 / RA € 0,19.
- p.lla 1387 – sem. di 2<sup>a</sup> – ha 00.00.34 – RD € 0,15 / RA € 0,10.
- p.lla 1391 – sem. di 2<sup>a</sup> – ha 00.00.26 – RD € 0,11 / RA € 0,07

**Situazione urbanistica del bene:** Nel prospetto seguente sono state riepilogate, per ciascuna particella, le rispettive estensioni (catastali) e destinazioni previste dal PRG con la percentuale di copertura per ogni singola particella. Piano Regolatore Generale Foglio 58 P.lla 88 P. 1388 P. 1387 P. 1391

Piano Regolatore Generale	Foglio 58			
	P.lla 88	P. 1388	P. 1387	P. 1391
	02.29	00.67	00.34	00.26
	Percentuale di intersezione dell'area			
ZONE PARZIALMENTE EDIFICATA B2:	21,6 %	////	////	////
ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A LIVELLO QUARTIERE F2:	78,4 %	100%	100%	100%

Si ha pertanto la particella 88 di 229 mq che ricade per il 21,6% in zona B2 edificabile (vale a dire per 49,46 mq), e per il 78,4% in zona F2 destinata ad attrezzature pubbliche (pertanto per 179,54 mq). Le altre particelle, che ricadono tutte, per intero, in zona F2 hanno una superficie complessiva di 127 mq.

Prezzo base: **euro 11.250,00** (undicimiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima: **euro 8.437,50** (ottomilaquattrocentotrentasette/50)

**Occupazione:** Gli immobili sono nel possesso del debitore esecutato ma con il decreto di trasferimento verrà emesso ordine di liberazione che verrà eseguito dal custode giudiziario

**Custode di tutti i lotti posti in vendita** è l' Istituto Vendite Giudiziarie di FOGGIA -Via del Feudo d'Ascoli, 17 tel. 0881 633424 /664242

CONDIZIONI DELLA VENDITA

### Offerta telematica

*Prescrizioni inerenti la presentazione delle offerte telematiche scaturenti dal decreto*

In generale, l'offerta con modalità telematica si propone mediante accesso al Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://pvp.giustizia.it>) tramite l'impiego di un link che mette a disposizione del singolo interessato un modulo predisposto dal Ministero e che va compilato in ogni sua parte.

In particolare, in corrispondenza del dettaglio del presente lotto posto in vendita è visibile il pulsante "Vai al gestore vendita telematica". Premendo questo pulsante si è indirizzati all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica (nel caso di specie "[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)"), nella pagina dell'inserzione, e in questa pagina è presente il link per la compilazione dell'offerta.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Il contenuto dell'offerta è indicato nel format ministeriale (accessibile tramite il citato link, reso disponibile attraverso il Portale delle vendite e prevede l'inserimento a cura dell'offerente di tutte le indicazioni richieste dall'art. 12 del citato d.m. n. 32/2015).

Le offerte 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 12:00 del giorno immediatamente precedente a questo) - dovranno contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, oltreché del domicilio o residenza, stato civile ed eventuale regime patrimoniale della famiglia;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione del bene (comprensiva dei dati identificativi);
- f) l'indicazione del referente della procedura, ovvero le generalità ed i recapiti del professionista delegato avv. Matteo Rignanese;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare;
- i) il termine per il pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Si precisa che il termine di pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale *ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742*). Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) 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, decryptate le buste recanti le offerte, si procederà all'esame in punto di loro ammissibilità ed efficacia);
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello 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 dallo stesso D.M. 32/2015;

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla eventuale omessa consegna dell'attestato di prestazione energetica.

Si precisa che:

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization;

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese – rilasciato in data non anteriore a tre mesi - da cui risultino i relativi poteri di rappresentanza e, nel caso, il verbale di assemblea/cda – in copia autentica - che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente/i in corso di validità e del codice fiscale.

La cauzione, per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante bonifico bancario da eseguirsi sulle coordinate IBAN, di seguito indicate, intestate al Tribunale di Foggia, in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della

apertura delle buste. Si precisa 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.

**IBAN: IT 95 G 02008 15713 00010 2717190, Unicredit SpA - Agenzia Foggia;**

**Causale: POSIZIONE 201600016800001 DEBITORE cauzione asta del 10-01-2025**

Si precisa che è di fondamentale importanza per la buona riuscita dell'operazione che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento sarà inefficace.

In caso 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.

L'offerente che intende partecipare alla vendita telematica deve essere innanzi tutto identificato in maniera inequivocabile. A tal fine, sono due le modalità previste:

- 1) utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del d.m. 32/2015, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa (cioè, quando saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del d.m. 32/2015);
- 2) utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa e anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

Quindi, l'offerta può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di normale posta elettronica certificata, oppure può essere inviata mediante "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (art. 2 comma 1 lett. n) d.m. 32/2015) cioè una casella di posta elettronica rilasciata dal gestore del servizio di posta elettronica previa identificazione del richiedente. Ove l'offerta di acquisto sia trasmessa mediante "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", essa può anche non essere sottoscritta in quanto la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta (comma 4 art. 12 d.m. 32/2015). Viceversa, quando l'offerta è sottoscritta con firma digitale, essa può essere trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata, cioè priva dei

requisiti di cui all'art. 2 comma 1 lettera n) del d.m. 32/2015.

Si precisa che la persona fisica che compila l'offerta nel sistema (definita "presentatore") può coincidere o meno con gli offerenti (cioè, con le persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta); questi è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del "presentatore" (quindi, offerente e presentatore non coincidono), il presentatore, ai sensi dell'art. 571 cpc, potrà essere esclusivamente un avvocato munito di procura notarile speciale.

Quando l'offerta è formulata da più persone congiuntamente (che intendono conseguire l'aggiudicazione del bene per quota indivisa ovvero con intestazione separata di plurimi diritti, ad esempio, acquisto per la nuda proprietà in capo ad un soggetto e per l'usufrutto in capo ad un altro) alla stessa deve essere allegata la procura notarile speciale rilasciata a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta (comma 5 art. 12 d.m. 32/2015); in alternativa, la procura notarile potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta (cioè a mezzo della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del d.m. 32/2015) sarà concretamente operativa. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Al fine di garantirne la segretezza e nell'ottica di impedire eventuali turbative d'asta, 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 intende correttamente 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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero lo comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica; cosicché, i gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e chiederanno di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 cpc.

Tuttavia, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati come innanzi detto, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso, il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta.

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.

L'offerente in modalità telematica è tenuto al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esonerato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale ei servizi telematici <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica

Si precisa che il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "**Manuale utente**" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero ([pst.giustizia.it](https://pst.giustizia.it)) all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche".

**Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal**

**sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Il gestore della vendita Telematica è la **Edicom Finance Srl con socio unico - sede legale: via Torre Belfredo n.64 - 30174 Mestre - REA 329072 P.IVA e C.F. 05091140961.**

### **Offerta analogica**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa da consegnare al professionista delegato presso lo studio sito a Foggia (FG) in Antonio Salandra n. 1 **entro le ore 12:00** del giorno precedente la data della vendita dalle ore 10:30 alle 12:30 e dalle 17:30 alle 20:30 (esclusi sabato e giorni festivi). Sulla busta deve essere indicata **solo** la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;

L'offerta – presentata con domanda in bollo da euro 16,00 - dovrà contenere:

- A) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, stato civile ed eventuale regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese – rilasciato in data non anteriore a tre mesi - da cui risultino i relativi poteri di rappresentanza e, nel caso, il verbale di assemblea/cda – in copia autentica - che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;
- B) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);
- C) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- D) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare;

E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla eventuale omessa consegna dell'attestato di prestazione energetica;

F) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale *ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742*). Si precisa che, 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.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta e a pena di inammissibilità della medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE) ; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente nonché assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato alla **Tribunale Foggia Proc. 168/2016 R.G.E.** , per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

#### MODALITÀ COMUNI DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Sia in riferimento alle offerte telematiche che alle offerte analogiche, è stabilito quanto segue.

A norma dell'art. 571 cpc, ognuno, tranne il debitore, è ammesso a proporre offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato (munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata precedentemente all'aggiudicazione) anche 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 ai sensi dell'art. 583 cpc. In mancanza, l'aggiudicazione si

consoliderà in capo all'avvocato.

L'offerente, a pena di esclusione dalla gara, deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi fisicamente, oppure *on-line*, all'udienza sopra indicata; in caso contrario, qualora sia stata presentata un'unica offerta valida, questa sarà accolta anche se l'offerente sia *off-line* o assente in sede d'asta. 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 sede d'asta o sia *off-line*;

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione ( al netto degli oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nei tre giorni lavorativi successivi.

In caso di aggiudicazione, l'offerente – detratta la cauzione già versata - è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita pari al 20% dell'importo di aggiudicazione, con le stesse modalità indicate per il versamento della cauzione, presso lo studio del professionista delegato ovvero a mezzo bonifico bancario, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale *ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742*). **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario inadempiente perderà tutte le somme versate e gli atti saranno rimessi al G.E. per gli adempimenti di cui agli artt 587 cpc e 177 dip att cpc;**

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco risulta indicato *infra*;

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco risulta indicato *infra*;

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige ([www.gruppocarige.it](http://www.gruppocarige.it)) (tel. 0881/568456); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni

Rotondo Soc.Coop. a r.l. ([www.bccsangiovanriotondo.com](http://www.bccsangiovanriotondo.com)) 0882/837050; Banca Popolare dell'Emilia Romagna ([www.bper.it](http://www.bper.it)) 0881.710111; Banca Popolare di Bari ([www.popolarebari.it](http://www.popolarebari.it)) (tel. 0881 777895); Banca Popolare di Milano ([www.bpm.it](http://www.bpm.it)) 0881.565111; Banca Popolare di Puglia e Basilicata ([www.bppb.it](http://www.bppb.it)) tel. 0881/782711; Banca Popolare Pugliese ([www.bpp.it](http://www.bpp.it)) tel. 0881/794111; BancApulia ([www.bancapulia.it](http://www.bancapulia.it)) ora Intesa San Paolo 0881.720314; salvo altri. L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cpc o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario potrà, ove previsto nell'ordinanza di vendita, ed alle condizioni previste dall'art 574 cpc richiedere il pagamento rateale del saldo prezzo. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 cpc.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende usufruire delle agevolazioni fiscali (es., prima casa).

Le buste (cartacee e/o telematiche) saranno aperte, alla presenza fisica oppure *on-line* degli offerenti e delle parti, **il giorno 10 gennaio 2025 alle ore 16:30 a Foggia (FG) in via Antonio Salandra n. 1 c/o studio del delegato**; Saranno dichiarate inefficaci le offerte: 1) pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso; 2) che indichino un prezzo inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base indicato nel presente avviso ; 3) non accompagnate dal versamento della cauzione nella misura di  $\frac{1}{10}$  del prezzo offerto e con le modalità previste per la vendita telematica o analogica.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà in ogni caso a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad  $\frac{1}{50}$  (un cinquantesimo) rispetto al prezzo offerto dal maggior offerente (aumento minimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, al termine della gara, avrà effettuato il rilancio più alto; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato

per il versamento del saldo prezzo; qualora siano state prestate cauzioni di pari importo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; tuttavia, qualora sia stato indicato il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, verrà disposta la vendita a favore dell'offerta presentata per prima;

Qualora risultino presentate istanze di assegnazione ex artt. 588-589 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima ovvero il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente esperimento di vendita, il professionista delegato procederà – come per legge - all'assegnazione in luogo dell'aggiudicazione;

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, e comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742);

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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, né potrà essere revocata 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, ovvero oneri per eliminazione di abusi edilizi –, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario ad eccezione di quanto indicato sopra;

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;

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (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) sarà a carico dell'aggiudicatario; **a tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le stesse modalità indicate per il versamento della cauzione, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari ad un quinto del prezzo dell'aggiudicazione.** Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione rivoltagli dal sottoscritto professionista. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, verrà tempestivamente segnalata tale situazione ai competenti uffici, affinché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge. L'eventuale somma residua, in seguito al pagamento degli oneri anzidetti, verrà restituita all'aggiudicatario;

L'elaborato peritale, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, è disponibile per la consultazione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.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 presso il proprio studio a Foggia (FG) in via Antonio Salandra n. 1;

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

Chiunque è interessato a presentare offerta di acquisto e abbisognasse di informazioni, potrà contattare il professionista delegato e -Avv. Matteo Rignanese -presso il suo studio in Foggia, al Via Antonio Salandra n. 1, anche per telefono al n. 0881/723962 dal lunedì al venerdì di ogni settimana, dalle 17:00 alle 19:30 ovvero al custode giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie di FOGGIA -Via del Feudo d'Ascoli, 17 tel. 0881 633424 /664242.**

Eventuali richieste di visita presso gli immobili potranno essere prenotate esclusivamente

mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche", accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile", compilando il *form* di prenotazione

Foggia, 25 ottobre 2024

Il professionista delegato

avv. Matteo Rignanese

