

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**n. 66/2021 R.G.es.Imm.**

**AVVISO DI VENDITA**

L'avv. Caterina Rinaldi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia, G.E. dott.ssa Stefania Rignanese, con ordinanza emessa in data 08.03.2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 66/2021 R.G.es.Imm;

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

appurata la insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;

vista la relazione di stima dei beni pignorati;

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

visto l'esito negativo della prima asta tenutasi in data 12.11.2024

**AVVISA**

che il giorno **28 gennaio 2025 alle ore 15:30 e seguenti** dinanzi al professionista delegato, avv. Caterina Rinaldi, presso la sala aste telematiche Edicom sita in Foggia al Viale XXIV Maggio n. 1, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA** degli immobili di seguito indicati:

**LOTTO UNICO**

**PIENA PROPRIETA'**

Fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (Fg) alla Via E. Mendes composto da un piano terra parzialmente seminterrato, attualmente adibito ad abitazione ma autorizzato ad uno garage, con accesso indipendente dalla Via E. Mendes n. 25, un piano primo ed un piano secondo adibiti ad abitazione, ognuno con accesso dalla corte di propria pertinenza recintata (bene comune non censibile), con accesso dalla Via E. Mendes n. 27 ed un piano sottotetto al rustico non accessibile.

Il fabbricato ha la struttura portante con tufi calcarei e solai in latero-cemento, la copertura è a due falde. Nella falda nord-sud è presente un abbaino. Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '80, si riscontrano discrete caratteristiche di finitura. Le sue condizioni di manutenzione sono buone. Lo stesso è dotato di impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento.

L'immobile adibito ad uso deposito/cantina (Foglio 57, p.lla 2660, sub. 3) si trova al piano terra ed è parzialmente interrato. Tale unità immobiliare, anche se accatastata ad uso deposito/cantina, è adibita ad abitazione con annesso vano tecnico. L'abitazione ha accesso indipendente dal portone prospiciente la Via E. Mendes al numero civico 25 ed è composta da una cucina, due bagni, due camere, un ripostiglio, due disimpegni ed un soggiorno. Tutte le stanze, ad esclusione del disimpegno e del ripostiglio, sono illuminate ed areate da finestre. L'unità immobiliare ha fatto riscontrare discrete caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimentazione in gres e rivestimenti in ceramica. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in anticorodal muniti di inferriate di sicurezza mentre quelli interni sono in legno. L'immobile è dotato dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento. Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile è comunicante con il ripostiglio posto al piano primo facente parte dell'abitazione individuata al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 4, anche'essa oggetto di pignoramento, tramite una scalinata ubicata in cucina. Inoltre, l'unità immobiliare è risultata ampliata per mezzo della chiusura del vano scala prospiciente la corte esterna. La porzione ampliata è costituita da un bagno e un disimpegno adibito ad ingresso. Il locale tecnico, privo di autorizzazioni, ha accesso dal cancello pedonale prospiciente la Via E.

Mendes al numero civico 27 per mezzo della corte posta al piano terra ed è composto da un unico vano. Ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in cotto e porta di accesso in ferro. Al momento del soprallugo si sono notate efflorescenze e fioriture sulle pareti e sul soffitto. Si è osservato un cattivo stato di manutenzione e conservazione. L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie lorda di circa 176,18 mq a cui risulta annessa una superficie coperta costituita dal locale tecnico pari a circa mq 7,58.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione, individuata al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 4, ha accesso dal bene comune non censibile censito al sub. 1, anch'esso pignorato, mediante il cancello pedonale posto alla Via E. Mendes n. 27. Al primo piano si arriva per mezzo del vano scala posto esternamente. L'abitazione è composta da un disimpegno, una cucina, un bagno, una camera ed un ripostiglio. Tutte le stanze, ad esclusione del disimpegno, sono illuminate ed areate da finestre. Ha fatto riscontrare discrete caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimentazione in mattonelle di tipo gres e rivestimenti in ceramica. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica. Al momento del sopralluogo l'abitazione era priva di porte interne, di alcuni radiatori e parte del battiscopa, altresì, l'immobile oggetto di pignoramento risultava variato nella consistenza. Precisando, il ripostiglio è stato accorpato all'immobile confinante censito al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 3, anch'esso pignorato, senza atti pertinenti e pertanto sarà necessario ricollocare tale vano all'appartamento di cui fa parte. L'immobile è dotato dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento. La superficie commerciale è di circa 158,93 mq.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione, individuata al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 5 ha accesso dal bene comune non censibile censito al sub. 1, anch'esso pignorato, mediante il cancello pedonale posto alla Via E. Mendes n. 27. Al piano secondo si arriva mediante il vano scala posto esternamente dal quale, mediante una pertinenza ad uso esclusivo (terrazza) della superficie di circa 61,73 mq, si giunge all'immobile. L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo, due bagni, due camere, un ripostiglio ed un disimpegno. Tutte le stanze, ad esclusione del disimpegno, del ripostiglio e del bagno di servizio sono illuminate ed areate da finestre e porte-finestre. Dalla porta-finestre delle camere si accede ad un balcone di circa 4,90 mq, mentre dalla porta-finestra del soggiorno-pranzo si accede ad un balcone di circa 4,90 mq. Ha fatto riscontrare buone caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimentazione in mattonelle di tipo gres e rivestimenti in ceramica. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica mentre quelli interni sono in legno tamburrato. L'immobile è dotato dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico, igienico-sanitario ed il riscaldamento. L'unità immobiliare sviluppa una superficie coperta lorda di circa 107,31 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi, il vano scala e terrazza pari a circa mq 71,53.

L'unità immobiliare posta al piano sottotetto non è accessibile, è composta da due vani e sviluppa una superficie coperta lorda di circa 80,00 mq, attualmente l'immobile risulta allo stato rustico in quanto sprovvisto di tutte le opere di finitura e relativi impianti. Il sottotetto non risulta accatastato.

L'unità immobiliare individuata al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 1 costituisce il bene comune non censibile ai subalterni 3,4,5 (corte). Essa è delimitata da una recinzione costituita da un muretto in tufo con accesso dal cancello pedonale posto alla Via E. Mendes n. 27. E' composta dagli atri di ingresso degli immobili posti al piano terra, primo e dalle relative scale di collegamento. Ha fatto riscontrare un buono stato di conservazione e manutenzione e sviluppa una superficie scoperta lorda di circa 77,48 mq.

#### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti in Catasto Fabbricati di San Giovanni Rotondo con i seguenti identificativi:

-appartamento posto al primo piano: Foglio 57, p.lla 2660, sub. 4, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 155,00, rendita catastale €.516,46

- appartamento posto al secondo piano: Foglio 57, p.lla 2660, sub. 5, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 120 mq, rendita catastale €.529,37
- deposito/cantina con adiacente locale tecnico posti al piano terra: Foglio 57, p.lla 2660, sub. 3, cat. C/2, classe 6, consistenza 130 mq, superficie catastale 175 mq, rendita catastale €.711,68
- piano sottotetto: non risulta accatastato.
- bene comune non censibile ai subalterni 3,4,5 (corte): Foglio 57, p.lla 2660, sub. 1, partita speciale A.

### **CONFINI**

L'unità immobiliare adibita ad abitazione, posta al primo piano, confina l'unità immobiliare pignorata censita al sub. 1, con le unità immobiliari censite alle particelle 309 e 630 proprietà di terzi e con la Via E. Mendes;

L'unità immobiliare adibita ad abitazione, posta al secondo piano, confina l'immobile pignorato censito al sub. 1, con le unità immobiliari censite alla particella 309 e 630 proprietà di terzi e con la Via E. Mendes;

L'unità immobiliare accatastata come deposito/cantina con adiacente locale tecnico confina con l'unità immobiliare pignorata censita al sub. 1, con le unità immobiliari censite alla particella 309 e 630 proprietà di terzi e con la Via E. Mendes;

L'unità immobiliare posta al piano sottotetto è confinante con l'immobile pignorato censito al sub. 1, con le unità immobiliari censite alla particella 309 e 630 proprietà di terzi e con la Via E. Mendes.

L'unità immobiliare adibita a bene comune non censibile (corte) è confinante con l'unità immobiliare pignorata censita al sub. 3, con l'unità immobiliare censita alla particella 630 proprietà di terzi, con la Via E. Mendes e con la via Paisiello.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili staggiti risultano edificati mediante le seguenti concessioni edilizie:

- concessione edilizia n. 216 del 18.09.1984;
- concessione edilizia n. 145 del 24.11.1989
- segnalazione certificata di inizio attività edilizia prot. n. 24773 del 13.09.2016.

Il progetto per la recinzione del suolo, sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati siti in San Giovanni Rotondo (Fg) alla Via E. Mendes n. 25-27, veniva approvato dal Comune con Concessione Edilizia n. 216 del 18.09.1984 a condizione che al momento del rilascio della Concessione Edilizia a costruire venivano ceduti al Comune i metriquadri relativi allo standard urbanistico pari a 9 mq/ab.

La costruzione del fabbricato, composto da un piano terra parzialmente interrato adibito a garage ed un primo piano adibito a civile abitazione, veniva approvato con Concessione Edilizia n. 172 del 26.06.1986 (atti mancanti presso il Comune di San Severo).

Con concessione Edilizia n. 145 del 24.11.1989 veniva autorizzata la sopraelevazione di un secondo piano ad uso abitazione e sottotetto ad uso lavanderia.

Con segnalazione certificata di inizio attività edilizia prot. n. 24773 del 13.09.2016 veniva rilasciata la sanatoria per la realizzazione di una scala in legno relativamente all'immobile posto al piano secondo ed individuato al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 5.

L'intero fabbricato è mancante di certificato di agibilità.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Gli immobili staggiti sono difformi dai progetti approvati dal Comune di San Giovanni Rotondo. Si sono riscontrate le seguenti difformità:

l'unità immobiliare, posta al piano seminterrato, individuata al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 3, è stata variata nella distribuzione degli spazi interni, è stata accorpata mediante una scala in c.a. con ringhiera in ferro al piano superiore, è

stata ampliata mediante la chiusura del vano scala di accesso al piano superiore, è stato chiuso un varco finestra ed il locale tecnico è privo di autorizzazioni. Sarà necessario ripristinare lo stato legittimo dei luoghi attraverso la chiusura del varco creato nel solaio interpiano delle due unità immobiliari, la rimozione della scalinata posta nel vano cucina, l'apertura del varco finestra compreso l'infisso e l'abbattimento dei muri prospicienti la corte, per i quali lavori può prevedersi una spesa di circa €5.500,00. Altresì, si è riscontrata una difformità riguardante la destinazione d'uso che non risulta essere destinata a "garage" come autorizzata dal Comune di San Giovanni Rotondo ma risulta essere adibita ad abitazione come appurato durante il sopralluogo. Tale difformità non può essere regolarizzata perché in contrasto con la scrittura privata di asservimento del piano seminterrato a parcheggio rep. n. 8295/2052 del 5.6.1986. Pertanto, le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del locale tecnico, necessitano di sanatoria per le quali può prevedersi una spesa di circa €3.500,00 che comprendono gli importi da versare al comune e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

Le unità immobiliari, poste al piano primo, secondo e sottotetto, individuate al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 4 e 5 non sono conformi agli elaborati allegati al progetto riguardante la sopraelevazione di un secondo piano e sottotetto al fabbricato esistente, approvato con Concessione Edilizia n. 145 del 24.11.1989 dal Comune di San Giovanni Rotondo. Da sopralluogo effettuato sono risultati frazionati in un piano primo ed un piano secondo, accessibili mediante i propri vani scala esterni posti nella corte di pertinenza. Il sottotetto, invece, non risulta accessibile perché non ancora ultimato. Lo stesso dovrà essere accorpato al piano sottostante (piano secondo). Sarà quindi necessario ripristinare lo stato legittimo dei luoghi attraverso la realizzazione di una botola per l'accesso, tramite una scala a chiocciola, dal secondo piano al sottotetto, per i quali lavori può prevedersi una spesa di circa €3.500,00. Gli immobili, inoltre, risultano variati nella distribuzione degli spazi interni. Altresì, la scalinata di accesso al piano secondo non risulta conforme alle planimetrie approvate con Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 24773 del 13.09.2016. Pertanto, le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, riguardanti il frazionamento degli immobili, l'accorpamento del locale sottotetto, la diversa distribuzione degli spazi interni ed il nuovo posizionamento del vano scala di accesso al piano secondo, necessitano di sanatoria per le quali può prevedersi una spesa di circa €4.500,00 che comprendono gli importi da versare al comune, il deposito dei calcoli presso la Provincia di Foggia – Servizio Edilizia Sismica e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

In ordine all'accatastamento:

L'immobile al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 1 è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo.

L'immobile al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 3 è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo ma la destinazione d'uso attuale è di "garage" e non come riportato nella visura catastale ad uso deposito (cat. C/2). Altresì risulta, da sopralluogo effettuato, successivamente variato nella distribuzione degli spazi interni. Ciò comporta, previa sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo, un aggiornamento della visura e della planimetria catastale per il quale può prevedersi una spesa di €650,00 che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

Allo stato di fatto, i dati catastali non sono conformi agli atti in capo agli intestatari. Bisogna quindi presentare un aggiornamento catastale previo atto notarile corredato di documenti idonei a dimostrare l'estinzione dei motivi per i quali la formalità è stata accesa.

L'immobile al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 4 è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo, ma la planimetria risulta variata nella rappresentazione del bene comune non censibile. Ciò comporta un aggiornamento della planimetria catastale per il quale può prevedersi una spesa di €650,00, che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

Allo stato di fatto, i dati catastali non sono conformi agli atti in capo agli intestatari. Bisogna quindi presentare un

aggiornamento catastale previo atto notarile corredato di documenti idonei a dimostrare l'estinzione dei motivi per i quali la formalità è stata accesa.

L'immobile al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 5 è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo, ma risulta, da sopralluogo effettuato, successivamente variato nella distribuzione degli spazi interni e nella collocazione della scalinata esterna di accesso dell'immobile. Inoltre, bisogna inserire il piano sottotetto nella planimetria. Ciò comporta, previa sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo, un aggiornamento della visura e della planimetria catastale per il quale può prevedersi una spesa di €.650,00 che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

Allo stato di fatto, i dati catastali non sono conformi agli atti in capo agli intestatari. Bisogna quindi presentare un aggiornamento catastale previo atto notarile corredato di documenti idonei a dimostrare l'estinzione dei motivi per i quali la formalità è stata accesa.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile ad uso deposito, individuato al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 3, rientra tra quelli esclusi dall'obbligo di essere dotati dell'attestato di prestazione energetica.

L'immobile ad uso abitazione, individuato al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 4, è dotato di attestato di prestazione energetica con classe D e validità sino al 06.11.2032.

L'immobile ad uso abitazione, individuato al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 5, è sprovvisto di certificazione energetica. Non si è provveduto alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica in quanto non è stato possibile reperire il rapporto di controllo di efficienza energetica dell'impianto, ciò comporta una grave non conformità per la redazione dell'APE, il quale se in ogni caso viene emesso, può essere poi motivo di futuri controlli e sanzioni ad esclusivo carico del richiedente.

L'unità immobiliare adibita a bene comune non censibile (corte) individuato al Foglio 57, p.lla 2660, sub. 1, rientra tra quelli esclusi dall'obbligo di essere dotati dell'attestato di prestazione energetica.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile accatastato come deposito/cantina è occupato da persone e/o cose.

L'abitazione posta al secondo piano è occupata da persone e/o cose.

L'abitazione posta al primo piano è libero da persone e/o cose.

L'immobile posto al piano sottotetto è libero da persone e/o cose.

Gli immobili sono occupati in forza di contratti non opponibili alla procedura esecutiva ed all'aggiudicatario.

**FORMALITA' (gravanti sull'immobile che verranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario)**

-ipoteca iscritta in data 25.07.2019 ai nn. Reg. Part. 2426 Reg. Gen. 16687

-pignoramento immobiliare trascritto il 19.03.2021 ai nn. Reg. Part. 4868 Reg. Gen. 6100

Sull'immobile risulta trascritto un sequestro conservativo, divenuto inefficace, e pertanto non opponibile alla procedura esecutiva immobiliare ed all'aggiudicatario.

### **PREZZO BASE**

**Euro 393.712,50 (euro trecentonovantatremilasettecentododici//50)**

**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base)**

**Euro 295.284,38 (euro duecentonovantacinquemiladuecentoottantaquattro//38)**

**L'offerta minima dovrà essere pari al 75% del valore base d'asta.**

**In caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.**

\*\*\*\*\*

Il bene oggetto di pignoramento è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del C.T.U. Arch. Roberta Marfella e pubblicata sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)., [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> - <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti. La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità non potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura - ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del D.p.r. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **La vendita avverrà con le seguenti modalità**

##### **Le offerte di acquisto:**

###### **a) Offerta telematica**

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12.00 del 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), dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene,
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quella di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo,

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

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è rilasciata nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati dell'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del D.M. 32/2015.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente e, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015, in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma, le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma dell'art. 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

#### **B) Offerte con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa indicante solo la data della vendita, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del professionista delegato, Avv. Caterina Rinaldi, in Foggia al Viale Ofanto n. 329.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di €.16,00 e per la sua validità deve contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile, in caso di aggiudicazione. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi

all'udienza fissata per la vendita.

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 minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

b) I dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta di acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto del valore di asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità.

c) Il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

d) 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 per il quale viene presentata l'offerta.

e) All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta 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 l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare n. 66/2021, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

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

La cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante:

- assegno circolare intestato alla procedura esecutiva per il caso di offerta analogica

- bonifico bancario, nel caso di offerta telematica, da eseguirsi sulle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva IT 95 G 02008 15713 000102717190 con causale POSIZIONE 202100006600001 CAUZIONE, in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il



mancata accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per le procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

Saranno dichiarate inammissibili:

- 1) le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);
- 2) le offerte inferiori al valore dell'immobile così come determinato nell'avviso di vendita, salvo che si ritenga 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;
- 3) le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabile nel presente avviso di vendita e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali della vendita;

**Partecipazione alla vendita**

Il giorno 28.01.2025 alle ore 15:30 e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Caterina Rinaldi, presso la sala aste telematiche Edicom sita in Foggia al Viale XXIV Maggio n. 1 saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.

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 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. Invece, in caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre, tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

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

**MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**

**Il Gestore delle vendite Telematica è la società Edicom e la piattaforma telematica utilizzata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista è disponibile sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita. Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente presso lo studio del delegato al momento delle operazioni di vendita;
- b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga, in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

Nell'ipotesi di pluralità di 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 degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Con particolare riferimento alle modalità della gara, l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo minimo di un minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti 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 (è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a 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.

#### **AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò derogabile ma soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n. 66/2021 R.G.E." ovvero tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva IT 95 G 02008 15713 000102717190 con causale POSIZIONE 202100006600001 SALDO PREZZO.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sulle suddette coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva o depositare presso lo studio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n. 66/2021 R.G.E." per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a

titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Si precisa che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tale fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dal professionista delegato.

**Istanza di assegnazione:** si provvederà all'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.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80% mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nel termine fissato nel decreto emesso ex art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/1993) ed entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

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 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese.

Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c..

**Inadempienza dell'aggiudicatario.** In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa., ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente potrebbe essere tenuto al pagamento della differenza.

L'offerente 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 filiale di Foggia (tel. 0881.568456), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.837111), Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0881.665475), Banca Popolare di Bari (tel. 0881.777895), Banca Popolare di Milano (tel. 0881.564111), Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881.782711), Banca Popolare Pugliese (tel. 0881.794111), BancApulia Spa filiale di Foggia (tel. 0881.722409), salvo altri.

**Il custode giudiziario dei beni in vendita, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è l'Istituto Vendite Giudiziarie, con**

sede in Foggia alla Via del Feudo D'Ascoli n. 17, telefax 0881-664242-633424.

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.

Tutte le altre attività che, a norma degli art. 576 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per visionare l'immobile, gli interessati dovranno obbligatoriamente fare richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione.

Per ogni informazione rivolgersi all'avv. **Caterina Rinaldi**, con studio in Foggia al Viale Ofanto n. 329 - cell.389.0522935, o consultare i siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it)

Foggia, li 14.11.2024

**Il professionista delegato**

**avv. Caterina Rinaldi**

*Caterina Rinaldi*