

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

## **TRIBUNALE DI FOGGIA**

### **Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. 386/2021 AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato, avv. Gianluca Palumbo,  
- vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia il 06.11.2024;  
- vista la relazione di stima dei beni pignorati e la determinazione del valore degli immobili a norma dell'art. 568, co. 3 c.p.c.;  
- vista la costituzione del fondo spese, avvenuta a cura del procedente in data 21.11.24

#### **AVVISA**

che **il giorno 5 marzo 2025 alle ore 16:30**, presso il suo studio professionale, in Lucera (Fg), alla via G. Bovio n.36, nonché in via telematica, tramite la piattaforma **www.gobidreal.it**, avrà luogo la

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

in modalità sincrona mista, del seguente compendio immobiliare:

#### **LOTTO UNICO**

#### **DESCRIZIONE**

Piena proprietà di:

**A-** Fabbricato rurale sito in agro del Comune di Mattinata (FG) alla località "Mont'Elce" o "Montelci" costituito da piano terra e piano primo con veranda panoramica e affaccio sulla baia di Mattinatella e sul mare da cui dista circa 300 metri.

Vi si accede dalla SP 53 Mattinata-Vieste attraverso cancello metallico che immette su stradina poderale privata, ricadente in piccola parte su particella 210 in catasto riportata in proprietà Regione Puglia Bari.

E' costituito da due piani fuori terra e precisamente da:

- Unità immobiliare a piano terra/rialzato (progettualmente piano interrato, catastalmente piano terra) avente destinazione d'uso a deposito, con ballatoio comune di circa 101,65 mq fronte mare e suddivisa in 4 locali indipendenti di cui attualmente 3 adibiti ad abitazione più un vano tecnico posto nella zona sottoscala:

Deposito 1 composto da 2 vani intercomunicanti ed un bagno per una superficie utile di circa 28,60 mq.

Deposito 2 composto da 3 vani ed un bagno per una superficie utile di circa 25,50 mq.

Deposito 3 composto da 2 vani intercomunicanti ed un bagno per una superficie utile di circa 20,00 mq.

Deposito 4 composto da 3 vani ed un bagno per una superficie utile di circa 27,00 mq.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle di grès porcellanato, colore azzurro, per tutto il piano (zone interne, esterne e bagni); le pareti intonacate e pitturate, di colore bianco.

I rivestimenti dei bagni sono a parete in piastrelle di grès porcellanato effetto mosaico

Dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico – fognario, più pozzo e n. 2 cisterne di riserva e vasca Imhoff per il trattamento delle acque reflue, comuni al piano I.

Gli impianti sono sprovvisti di certificazioni.

- Unità immobiliare a piano primo, (progettualmente piano terra, catastalmente piano terra e piano primo) avente da progetto destinazione d'uso ad abitazione e magazzino, con veranda/ballatoio fronte mare alla quale si accede mediante scale poste rispettivamente sul lato Est ed Ovest del fabbricato ed attualmente suddivisa in 2 appartamenti trilocali, ed un bilocale, con annessi servizi igienici ed ingressi indipendenti:

Trilocale lato Ovest, composto da: cucina-tinello, 2 camere ed un bagno, per una superficie utile di circa 32,00 mq.

Bilocale zona centrale, composto da 2 camere ed un bagno, per una superficie utile di circa 16,50 mq.

Trilocale lato Est, composto da cucina-tinello, 2 camere ed un bagno; per una superficie utile di circa 33,50 mq

I pavimenti sono realizzati in piastrelle di grès porcellanato, colore azzurro, per tutto il piano (zone interne, esterne e bagni); le pareti intonacate e pitturate, di colore bianco.

I rivestimenti dei bagni sono a parete in piastrelle di grès porcellanato effetto mosaico

Dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione con split posti nelle zone giorno, impianto idrico – fognario, pozzo, n. 2 cisterne di riserva e vasca Imhoff per il trattamento delle acque reflue, comuni al piano terra.

Per la produzione di acqua calda vi sono n. 2 boiler elettrici collocati nel vano tecnico a piano terra.

Gli impianti sono sprovvisti di certificazioni motivo per il quale l'esperto stimatore non ha redatto l'APE (attestazione di prestazione energetica)

**B-** Fondo rustico di tipo uliveto ed in minima parte seminativo, sito in agro di Mattinata (FG), alla Località "Mont'Elce" o "Montelci", di complessivi catastali ettari uno, are diciassette e centiare quarantuno (Ha. 01.17.41)

L'accesso al fondo avviene percorrendo SP 53 Mattinata-Vieste e da questa attraverso una stradina poderale privata, collegata alla pubblica via, ricadente in piccola parte su particella 210 in catasto riportata in proprietà Regione Puglia Bari.

Presenta conformazione irregolare con pendenza non costante. Le pendenze sono mitigate dalla presenza di terrazzamenti realizzati con pietre locali sbazzate a martello. La sistemazione agronomica è quella tipica dei luoghi caratterizzati da terreni in pendenza. Sono presenti alcune piante di ulivo, mandorli e vegetazione spontanea della macchia mediterranea. Su parte di esso insiste il fabbricato rurale descritto al punto A

**C-** fondo rustico di tipo uliveto sito in agro di Mattinata (FG), alla Località "Iazzo Quarantana" di complessivi catastali are sessantaquattro e centiare novantuno (Ha. 0.64.91)

L'accesso al fondo avviene dalla SP 89 direzione Monte Sant'Angelo ed attraverso strada locale. E' suddiviso in due corpi, in zona collinare dalla conformazione irregolare con pendenza non costante, a tratti in forte declivio, con zone difficilmente accessibili, suolo in parte roccioso, non adatto alla coltivazione, caratterizzati da vegetazione spontanea della macchia mediterranea. Non sono presenti sistemi di canalizzazione e di irrigazione, né impianti fissi per l'esercizio di attività.

#### **DATI CATASTALI**

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

**A)** Fabbricato sito in località "Mont'Elce" o "Montelci" composto da:

1) locale deposito al piano terra, in C.F. di detto Comune al **foglio 16, particella 307, sub 2**, cat. C2, cl 2, consistenza mq. 115, R.C. Euro 368,23, Contrada Montelci n. sc, p. T.

2) abitazione posta al piano primo, in C.F. di detto Comune **al foglio 16, particella 307, sub 3**, cat. A3, cl 2, consistenza 5,5 vani, R.C. Euro 497,09, Contrada Montelci n. sc, p. T-1.

**B)** Terreno in Località "Mont'Elce" o "Montelci", di complessivi ettari uno, are diciassette e centiare quarantuno (Ha. 01.17.41) in C.T. di detto Comune al **foglio 16**, particelle:

• **66**, uliveto, cl 4, Ha 00 are 01 ca 60, R.D. Euro 0,66, R.A- Euro 0,37;

• **156** di are 56 ca 00, divisa in - porz. AA, uliveto, cl 4, Ha 00.42.00, R.D. Euro 17,35, R.A- Euro 9,76 - porz. AB, seminativo, cl 4, Ha 00.14.00, R.D. Euro 4,34, R.A- Euro 3,25

• **306**, uliveto, cl 2, Ha 00 are 59 ca 81, R.D. Euro 41,70, R.A- Euro 20,08;

**C)** Terreno in Località "Iazzo Quarantana" di complessive are sessantaquattro e centiare novantuno (Ha. 0.64.91) in C.T. di detto Comune al **foglio 39**, particelle:

• **10**, uliveto, cl 4, Ha 00 are 26 ca 51, R.D. Euro 10,95, R.A- Euro 6,16;

• **47**, uliveto, cl 2, Ha 00 are 26 ca 80, R.D. Euro 18,69, R.A- Euro 9,00;

• **53**, uliveto, cl 2, Ha 00 are 11 ca 60, R.D. Euro 8,09, R.A- Euro 3,89;

### **CONFINI**

I terreni in località "Mont'Elce" o "Montelci" censiti al f. 16 confinano:

- quanto alla particella 66, con strada provinciale Mattinata – Vieste e con particelle 64 e 67, salvo altri;
- quanto alle particelle 156 e 306, con strada provinciale Mattinata – Vieste e con particelle 154, 210, 158, salvo altri.

Il fabbricato rurale al f. 39 p.lla 307 sub 2 e 3 confina con la p.lla 306 innanzi descritta.

I terreni in località "Iazzo Quarantana" censiti al f. 39 confinano:

- quanto alla particella 10, con strada provinciale vicinale Quarantana, particella 11 e particelle 8 e 9, salvo altri;
- quanto alle particelle 47 e 53, con particelle 54, 24, 57, e 85, salvo altri

### **VALORE IMMOBILE**

Il valore di stima del lotto, determinato dall'esperto a norma dell'art. 568 c.p.c. e considerate le riduzioni del valore di mercato è di € 255.000,00.

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

Il prezzo base d'asta, considerata la riduzione del valore di mercato calcolata dall'esperto, è di € **255.000,00**.

L'offerta minima è pari ad € **191.250,00** (corrispondente al 75% del valore base d'asta).

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

### **PROVENIENZA**

Gli immobili staggiti appartengono al debitore che li ha acquistati a titolo personale e nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (12.11.2021), sono stati oggetto dei seguenti trasferimenti:

I terreni siti in agro di Mattinata (FG) alle località "Montelci" e "Iazzo Quarantana", già riportati in catasto al Foglio 39, p.lle 10, 47, e 53 e al Foglio 16, p.lle 66, 156 e 118 (da cui deriva l'attuale particella 306 sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui alla lettera C), pervennero al debitore, a titolo personale pur se coniugato in comunione legale, giusta atto di compravendita del 15.12.2003 Rep. 448 Racc. 180 a rogito Notaio Domenica Borrelli di Manfredonia, ivi registrato il 12/01/2004 al n. Omissis e trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 13.01.2004 ai nn. Omissis, da Omissis e Omissis.

A costoro i beni pervennero come segue:

- le particelle 47 e 53 del foglio 39 pervennero a Omissis, da Omissis, con atto di compravendita del 26.01.1967 a rogito del Notaio Vittorio Finizia di Manfredonia, ivi registrato il 13.02.1967 al n. Omissis e trascritto a Lucera il 07.03.1967 ai nn. Omissis;

- la particella 10 del foglio 39 e le particelle 66 e 156 del foglio 16 pervennero ai Omissis e Omissis dal Omissis, con atto del 24.09.1980 a rogito del Notaio Vittorio Finizia di Manfredonia, ivi registrato il 16.10.1980 al n. Omissis e trascritto a Foggia il 10.10.1980 ai nn. Omissis;

- la particella 118 del foglio 16 (da cui deriva l'attuale particella 306), pervenne a Omissis, dai sig.ri Omissis, con atto di compravendita dell'11.09.1946 a rogito del Notaio Matteo Gatta di Monte Sant'Angelo, ivi registrato l'01.10.1946, al n. Omissis e trascritto a Lucera il 19.10.1946, ai nn. Omissis.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Con provvedimento del G.E. del 21.11.2024, il custode giudiziario è stato autorizzato a stipulare 2 contratti di occupazione temporanea, aventi ad oggetto rispettivamente il piano terra ed il primo piano del fabbricato rurale.

Per espressa previsione che sarà riportata nel regolamento contrattuale, l'aggiudicazione del lotto costituirà condizione di risoluzione automatica.

I terreni risultano incolti

## SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dalla perizia a firma del C.T.U. ing. Antonio Marco Salandra:

- quanto alla regolarità urbanistica, il fabbricato rurale sito in località "Montelci" riportato in catasto al Foglio 16 particella 307 sub 2 e 3 è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 62 del 29.11.2007 e successiva D.I.A. del 20.02.2008 Prot. N. 002651 in variante al predetto P.d.C., rilasciate dal comune di Mattinata sul suolo già identificato al Foglio 16, p.lle 118 e 156.

- Il terreno oggetto di trasformazione edilizia di cui al P.d.C. n. 62/2007 e successiva D.I.A. del 20/02/2008, in riferimento al PRG (approvato definitivamente con delibera di Giunta Regionale n.569 del 14.05.2002, pubblicata sul BUR Regione Puglia il 25.06.2002 e divenuta esecutiva in data 25.07.2002), risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Zona agricola "E5".

Dalle N.T.A. si apprende che: "Sono concesse abitazioni per gli addetti all'agricoltura ed al pascolo, ricoveri ed edifici per allevamento e per attività agricole in generale con esclusione di abitazioni tipo villa o villino. Sono concessi rustici per ricovero animali, deposito attrezzi agricoli e per l'allevamento.

Anche per le costruzioni rurali ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico è d'obbligo il preventivo nulla osta regionale ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39.

- La P.lla 66 ed in parte la P.lla 156 del F° 16 per una fascia di mt. 20 prospiciente la strada Provinciale, ed in parte la P.lla 10 del F° 39, per una fascia di mt.30 prospiciente la Strada Statale n. 89, risulta avere la destinazione urbanistica di Fascia di Rispetto Stradale Provinciale e Statale n. 89, per una larghezza di mt. 20 sulla strada Provinciale e per mt. 30 sulla strada Statale, sono vietate costruzioni di fabbricati.

- Il progetto assentito mediante P.d.C. n. 62/2007 e successiva D.I.A. in variante del 20/02/2008 Prot. N. 002651 prevedeva la realizzazione di un fabbricato destinato all'alloggio del colono con magazzino al piano terra e deposito/autorimessa per ricovero mezzi agricoli mediante la realizzazione di un piano completamente interrato, al di sotto del piano terra, dotato di intercapedine perimetrale, con accesso direttamente dal piano di campagna mediante rampa.

La situazione rilevata dall'esperto stimatore risulta invece la seguente:

*"Al piano I (da titolo edilizio assentito: piano Terra) si accede dalla sistemazione stradale, mediante due scale poste alle estremità del fabbricato, la prima, a sx del prospetto principale, realizzata in muratura che immette su un terrazzo di 51,40 mq, con sottostante vano deposito, in collegamento con il ballatoio di accesso alle unità immobiliari; la seconda, a dx del prospetto principale, in c.a., per consentire l'accesso al ballatoio dal piano terra.*

*Detto piano si compone di due distinte unità immobiliari, suddivise in cucina/tinello, 2 camere e wc, ed in corrispondenza del magazzino un'altra unità immobiliare suddivisa in 2 camere e wc.*

*Al piano terra (che da titolo edilizio doveva essere completamente interrato) sono presenti n. 4 locali, non comunicanti tra di loro, adibiti a deposito, tutti dotati di servizi igienici e accesso dal ballatoio, con altezza utile interna pari a 2,70 m, fatta eccezione per il locale deposito n.1 sottostante il terrazzo che ha altezza utile interna pari a 2,50m".*

- Per quel che attiene alla regolarità catastale, si è riscontrata una differenza per le altezze massime e minime interne rilevate in sede di sopralluogo, che risultano inferiori a quelle rappresentate nella DIA.

Non vi è conformità per quanto riguarda la suddivisione interna: gli spazi interni sono stati razionalmente suddivisi in modo da realizzare n.2 unità immobiliari indipendenti oltre al magazzino.

Risulta inoltre realizzato, lateralmente al fabbricato (lato sx prospetto principale), un terrazzo di dimensioni 5.80 x 8.45 e dalla parte opposta una scala in c.a. per l'accesso al ballatoio comune; entrambi i manufatti non sono presenti negli elaborati grafici a corredo della DIA del 20/02/2008 ed insistono sulla particella 306 del Foglio 16.

Piano Terra (interrato da progetto): era prevista la realizzazione di un unico vano completamente interrato adibito a deposito e ricovero mezzi e attrezzature agricole, senza alcuna suddivisione interna e dotato di intercapedine perimetrale in corrispondenza dei ballatoi anteriore e posteriore del piano sovrastante; l'accesso al piano interrato, da progetto, era garantito da rampa carrabile.

Da quanto verificato dall'esperto, "il piano interrato risulta un piano completamente fuori terra e risulta suddiviso in n.4 locali non comunicanti, di cui n.3 adibiti ad abitazione e n.1 adibito a deposito, tutti dotati di servizi igienici e suddivisi a loro volta in vari ambienti, aventi accesso indipendente da ballatoio comune

esterno. La prevista intercapedine non è stata realizzata e tale superficie risulta attratta nella superficie non residenziale del deposito”.

- A dispetto degli elaborati grafici a corredo della DIA del 2008, risultano realizzati 2 ulteriori volumi tecnici, il primo sottostante al terrazzo a piano primo, con altezza utile interna pari a 2,50 m, ed un altro piccolo vano tecnico sottostante la scala in c.a. di accesso al ballatoio del piano primo; entrambi i manufatti insistono sulla particella 306 del Foglio 16.

A seguito di interlocuzione dell'esperto stimatore con il Dirigente dell'UTC del Comune di Mattinata riguardo alle difformità urbanistiche rilevate ed alle possibili soluzioni per sanare le situazioni di fatto riscontrate, sono state ipotizzate le soluzioni specificate in perizia, che l'offerente con la proposizione dell'offerta, dichiara di ben conoscere. Il tutto salvo differenti valutazioni a seguito di formale istruttoria del personale tecnico dell'UTC del Comune di Mattinata.

Più in particolare, da quanto si apprende nella relazione di stima:

*I- Per quanto riguarda il piano primo (piano terra da progetto), non è possibile suddividere il piano in due unità abitative, poiché la natura del titolo abilitativo è volta alla realizzazione di un manufatto per la conduzione del fondo, pertanto bisogna procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto assentito mediante Permesso di Costruire o SCIA in Sanatoria, o in alternativa si potrà procedere ad effettuare altra suddivisione interna purché non si realizzi più di una unità abitativa con annesso magazzino.*

*II- Per quanto riguarda il piano terra (piano completamente interrato da progetto), i manufatti (terrazzo, scale e locali sottostanti) realizzati e non presenti nel titolo abilitativo, risultano strutturalmente connessi con il resto del fabbricato, pertanto la loro demolizione, per il ripristino dello stato dei luoghi, non sarebbe possibile perché pregiudizievole della statica della parte di fabbricato eseguita in conformità.*

*Inoltre le NTA per la zona Agricola “E5” prevedono la realizzazione di manufatti aventi altezza massima non superiore a 4,00mt, pertanto si dovrebbe procedere alla riconfigurazione della sistemazione circostante del terreno, in modo da essere conforme allo strumento urbanistico e solo successivamente, in caso di parziale difformità, si potrebbe procedere alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34, comma 1, del Testo unico, a mente del quale "gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso; nel caso in cui la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".*

*III- Anche per i manufatti posti al piano terra (piano completamente interrato da progetto), aventi originaria destinazione da titolo abilitativo ad autorimessa/box, non è possibile suddividere il piano in più unità avente destinazione abitativa, poiché la natura del titolo è volta alla realizzazione di un manufatto per la conduzione del fondo. Bisognerà pertanto procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto assentito mediante Permesso di Costruire o SCIA in Sanatoria, e ricostituire la destinazione urbanistica originaria da titolo edilizio quale autorimessa/deposito.*

Per la risoluzione delle difformità urbanistiche riscontrate e quelle eventualmente non rilevate, salvo ulteriori elementi non emersi dalle ricerche effettuate dall'esperto, si dovrà procedere come precedentemente descritto o in alternativa al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto assentito.

Le soluzioni prospettate, i relativi costi, comprensivi di oneri, sanzioni, spese tecniche e opere edili, che resteranno a carico dell'acquirente sono stati considerati nella stima ed hanno inciso nella determinazione del prezzo.

Si precisa tuttavia che tali costi, comprensivi di oneri, sanzioni, spese tecniche e opere edili, sono stati prudenzialmente e forfettariamente determinati dall'esperto e risulteranno determinabili solo nella ipotesi di avvio di una istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico.

- Il certificato di agibilità relativo agli immobili in oggetto, non è stato rinvenuto in quanto la pratica edilizia non è stata conclusa.

Si potrà procedere al completamento della pratica urbanistica mediante segnalazione certificata d'agibilità (SCA), i cui costi, a carico dell'acquirente, sono stati forfettariamente quantificati, considerati nella stima ed hanno inciso nella determinazione del prezzo.

- Quanto alla Regolarità catastale, le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato dei luoghi, ma sostanzialmente conformi alle planimetrie del progetto assentito. Per la regolarizzazione delle

suddette difformità si rende necessario procedere dapprima alla regolarizzazione urbanistica e successivamente procedere alla variazione catastale con aggiornamento delle planimetrie.

I relativi costi, a carico dell'acquirente, sono stati forfettariamente quantificati, considerati nella stima ed hanno inciso nella determinazione del prezzo.

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

- Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito in data 15.11.24, risulta che:

i terreni ubicati in agro di Mattinata, identificati in C.T. di detto Comune al foglio 16, p.lle 306 e 156 (in parte) ed al foglio 39, p.lle 10 (in parte), 47 e 53 hanno come destinazione urbanistica: Zona agricola E5;

il terreno ubicato in agro di Mattinata, identificato in C.T. di detto Comune al foglio 16, p.lle 66 e 156 (in parte) ha come destinazione urbanistica: fascia di rispetto stradale;

il terreno ubicato in agro di Mattinata, identificato in C.T. di detto Comune al foglio 39, p.la 10 ha come destinazione urbanistica: fascia di rispetto stradale;

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Risulta trascritto in data 14.08.2007 atto unilaterale d'obbligo edilizio con cui l'esecutato ha asservito in favore del Comune di Mattinata l'intera superficie degli appezzamenti di terreno siti in agro di Mattinata, alla località "Montelci" e "lazzo Quarantana", censiti nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 39, particelle 47, 53 e 10, ed al foglio 16, particelle 66 e 156, e la superficie di are 35 e centiare 20 dell'appezzamento di terreno sito in agro di Mattinata, alla località "Montelci" e "lazzo Quarantana", riportato nel Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 16, particella 118, per la realizzazione di un'azienda rurale, della superficie complessiva di circa mq 150 (centocinquanta), da edificare sulle particelle 118 e 156 del foglio 16.

Nella perizia di stima è precisato che dall'esame del suddetto atto, si evince che la coniuge dell'esecutato, titolare del titolo abilitativo P.d.C. n. 62 del 29/11/2007 e successiva D.I.A. del 20/02/2008 Prot. N. 002651 in variante, risulti comodataria dei terreni sopra descritti, sebbene da quanto si apprende nella relazione di stima "nel fascicolo rinvenuto presso l'UTC del Comune di Mattinata, detto contratto non sia stato rinvenuto".

#### **CUSTODIA**

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

#### **RENDE NOTO CHE**

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

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

- Il compendio pignorato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura.

- La liberazione degli immobili, ove occupati dai debitori o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che non sia intervenuta liberazione spontanea o che l'aggiudicatario lo esoneri.
- Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (IVA se dovuta, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili trasferiti) ed ogni onere fiscale della vendita sono a carico dell'acquirente aggiudicatario.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, saranno applicate le vigenti norme di legge.

#### **AVVERTE**

- che in base all'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta il processo sino a ventiquattro mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;
- che in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli art. 571 e 580.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

##### **OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, esclusi i giorni festivi ed il sabato, (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente), dovrà contenere come previsto dal D.M. 32/2015:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- 2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione, con specificazione che detto importo dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto per il lotto e andrà versato mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Unicredit e intestato a "Tribunale di Foggia procedura n. 386/2021", in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con la causale "posizione 202100038600001 debitore cauzione asta del 05.03.25";

Si consiglia di prestare particolare attenzione alla stringa alfanumerica da inserire come causale, dal momento che in caso di errori nella indicazione e nella digitazione, l'accredito non verrà effettuato, con conseguente inammissibilità dell'offerta;

- 10) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

### **OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA**

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

Sulla busta può essere indicato un nome di fantasia e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (denominazione e partita Iva in caso di società o persona giuridica), domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta di acquisto e a cui devono essere, in caso di aggiudicazione, intestati gli immobili costituenti il lotto. A tal proposito, si precisa che non sarà possibile intestare immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta di acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge.

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

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

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

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

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

4) il modo e il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in

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

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

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

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia di un documento di identità, ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto (se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE);

- se l'offerente è persona giuridica: visura camerale da cui si evincano i poteri del legale rappresentante o la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o altro atto equipollente;

- un assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in tal caso, quello di colore giallo) non trasferibile intestato a: Tribunale di Foggia proc. esec. n. 386/2021, per un importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, da inserire all'interno della busta e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

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

**INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE**

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nel presente avviso di vendita

- le offerte inferiori al valore dell'immobile come indicato dal G.E., salvo quanto disposto circa l'offerta minima e salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

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

**IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

L'offerta presentata è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto, si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai

sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

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

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

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

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

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

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

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

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

a) ove l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, essa sarà accolta anche se l'offerente sia offline o assente in sala aste;

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

Nell'ipotesi di **presentazioni di più offerte criptate e/o analogiche valide**, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c..

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

Con particolare riferimento alle modalità di gara, l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione dal professionista delegato.

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

La gara sincrona mista sarà considerata conclusa quando sarà trascorsi *un minuto* dall'ultima offerta, senza che via siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate 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.

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

#### **AGGIUDICAZIONE E TERMINE PER IL SALDO PREZZO**

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

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

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

\* \* \*

## DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero qualora sia stato indicato un termine superiore o in mancanza di indicazione, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (con la precisazione che detto termine ha natura perentoria, non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale) presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a: "Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva n 386/2021 R.G.E.I." o mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Unicredit e intestato al "Tribunale di Foggia procedura n. 386/2021 (IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 ) con la causale " posizione 202100038600001 debitore versamento saldo prezzo".

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

Di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80% mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41 comma 4 D.Lgs 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, per ciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine, dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione-

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva la aggiudicazione, la Banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposta nota di precisazione del proprio complessivo credito, corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e delle eventuali cessioni o successioni a titolo particolare, nonché le coordinate IBAN del conto corrente, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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

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

art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri in prededuzione ex art. 2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993).

2) **Al versamento, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione**, sempre presso lo studio del professionista delegato e contestualmente al saldo prezzo, mediante altro assegno circolare intestato a: "Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva n 386/2021 R.G.E.I." o mediante altro bonifico sul conto corrente acceso presso Unicredit e intestato al "Tribunale di Foggia procedura n. 386/2021 (IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 ) con la causale " posizione 202100038600001 debitore versamento spese trasferimento" **di una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita (es. imposta registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell'aggiudicatario;

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

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

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

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

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

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di 1° grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di 1 grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore della Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI:

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

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse o il sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it).

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

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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

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

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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

### **DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Preliminarmente alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato, qualora occorrente, curerà, con l'ausilio del nominato esperto le eventuali operazioni di accatastamento e di frazionamento dell'immobile staggito ed in ogni caso provvederà ad acquisire una visura catastale aggiornata al fine di verificare se vi siano state variazioni di sorta effettuate d'ufficio (es. allineamento mappe).

Avvenuto il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, il PD, nei 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla cancelleria per sottoporla alla firma del GE.

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

### NOTIZIE UTILI

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

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

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

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

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

Ulteriori dettagli potranno essere fornite presso lo studio dell'avv. Gianluca Palumbo in Lucera alla via Bovio n. 36, tel/fax 0881 522915, cellulare: 339/3719274 ovvero telefonando al numero verde 800630663.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il suo studio .

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Lucera, 27 novembre 2024

Il Professionista Delegato  
avv. Gianluca Palumbo