

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Avv. **Cristiano De Trino**, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. Dott. Michele Palagano con ordinanza datata 28/12/2023, comunicata in data 30/12/2023, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. **172/2021 R. G. Es.**,

- vista la relazione di stima del bene pignorato;
- vista la completezza e la regolarità della documentazione in atti;
- vista la determinazione del valore degli immobili determinati dall'Esperto d'Ufficio
- visto l'esito negativo del tentativo di vendita tenutosi in data 12/11/2024

AVVISA

che il giorno **31 GENNAIO 2025 ore 16.30** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Cristiano de Trino, presso l'Aula Aste Telematiche in Lucera alla Via Federico II n. 11, piano 1, si terrà, con modalità **SINCRONA MISTA**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati:

LOTTO UNO

Struttura Villaggio Turistico

PIENA PROPRIETA' STRUTTURA VILLAGGIO TURISTICO

Il Villaggio turistico è ubicato in una zona periferica della città di Vieste, denominata Località San Giuliano, più precisamente a sud della città e ad ovest rispetto la zona balneare, lungo le pendici di declivio ed è raggiungibile tramite una strada comunale denominata "strada vicinale Macchione". Esso è composto da un compendio articolato in più immobili e da un'area circostante interamente recintata. Il compendio confina a nord, a est e ad ovest con la strada vicinale nonché con un'area libera di altra proprietà.

Si specifica che all'interno dell'area ove è ubicato il Villaggio Turistico è presente anche una **TORRE STORICA**.

Il villaggio turistico, edificato sulle pendici di un declivio collinare, risulta in posizione frontale alla baia di Vieste e gode di un'ottima vista panoramica.

I beni si trovano in una zona periferica della città, a prevalenza agricola ma con la presenza di altre strutture ricettive nei paraggi.

Il compendio è articolato in 4 corpi di fabbrica sparsi su un'area adibita a verde, parcheggi con viabilità interna di circa 3.800 mq..

Esso si compone di:

- Villaggio Turistico: Hotel 1095 mq. coperti + superficie scoperta di 475 mq;
- magazzino: 15 mq superficie coperta;
- Residence 1: 160 mq coperti + superficie scoperta di 64 mq;
- Residence 2: 80 mq coperti + superficie scoperta di 32 mq;
- Area libera: 3800 mq
- Torre Storica: non rilevabile in quanto collabente

A - "Hotel"

Trattasi di un edificio che si sviluppa su 3 livelli di piano fuori terra avente una superficie chiusa totale lorda pari a 1095 mq coperti + 475 mq di terrazzi. L'immobile è stato costruito nei primi anni 2000. La struttura portante è a telaio in cemento armato con solai di laterocemento e chiusure perimetrali con tompagnature in laterizio. Esternamente è rifinito con intonacato di colore rosa tenue. Il piano terra, della superficie lorda coperta pari a 380 mq ed un'altezza interna pari a 3,20, è articolato in due ambienti separati da una vano scala centrale. Un ambiente si presenta allo stato grezzo ed attualmente è adibito a deposito idrico; il vano di sinistra è rifinito ed è adibito ad alloggio privato. Questi ultimi 2 vani presentano delle difformità rispetto alle piante catastali ed urbanistiche fornite dall'ufficio tecnico del comune di Vieste.

L'accesso al piano primo avviene attraverso un vano scale con ascensore; la superficie di piano coperta lorda è pari a 118 mq + una terrazza scoperta di 250 mq; l'altezza interna è pari a 3.20 m.. Difronte alla scala è presente la reception mentre nella parte destra si trova la sala ristorazione con annessa cucina; nella parte retrostante sono presenti i bagni a servizio della sala ristorazione e dei vani tecnici. Anche in questa parte sono presenti delle difformità rispetto alle piante catastali ed urbanistiche fornite dall'ufficio tecnico del comune di Vieste. Nella parte sinistra, invece, sono presenti 6 stanze tutte articolate con un ingresso/soggiorno, bagno e camera da letto; l'accesso alle stanze avviene esternamente, attraverso un'ampia terrazza scoperta.

Il piano secondo ha una estensione coperta lorda di 301 mq ed un'altezza interna è pari a 3.20 m. Su questo livello sono presenti 6 camere, tutte articolate in: cucina, bagno, camera da letto matrimoniale e veranda coperta. Sullo stesso livello di piano è presente anche un lastrico solare di circa 225 mq.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti rifinite con dipintura lavabile, ad eccezione dei bagni e delle cucine le quali sono rivestite da piastrelature in ceramica fino ad un'altezza di 2.00m. Gli infissi, negli ambienti comuni, sono in anticorodal a doppio vetro mentre quelli delle stanze sono in legno a doppio vetro camera con sistema oscurante a tapparella. L'intero stabile è dotato di impianto di riscaldamento mediante caldaia a gas (non è presente il libretto della caldaia e non risulta essere stata effettuata la manutenzione annuale prevista da legge) e di impianto di raffrescamento mediante condizionatori con sistema a split. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono efficienti in tutti gli ambienti.

Tutti gli ambienti sono arredati e funzionanti (si specifica che i beni mobili non sono oggetto di pignoramento e pertanto sono esclusi dalla vendita).

B - "Magazzino"

Trattasi di un piccolo vano posto a nord-ovest del compendio della superficie lorda di 15 mq ed un'altezza interna di 2.50 m. Catastalmente viene definita come "direzione" ma di fatto viene utilizzato come deposito/lavanderia. Esternamente è rifinita con intonaco mentre internamente è presente una pavimentazione in ceramica e pareti in dipintura lavabile. E' presente impianto elettrico ed idrico-sanitario. Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.

C - Residence 1

L'immobile è posto in posizione centrale, tra l'hotel e il Residence 2. L'estensione complessiva lorda è di 220 mq. ed è suddiviso in 4 mini appartamenti identici tra loro, ciascuno formato da soggiorno, angolo cottura, bagno e camera da letto per una superficie complessiva lorda di 40mq + una veranda coperta di 16 mq. Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti rifinite con dipintura lavabile, ad eccezione dei bagni e delle cucine le quali sono rivestite da piastrelature in ceramica fino ad un'altezza di 2.00m. Gli infissi sono in anticorodal a doppio vetro. Il riscaldamento e il raffrescamento avvengono mediante condizionatori con sistema a split. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono efficienti in tutti gli appartamenti. Gli ambienti sono arredati e funzionanti **(si specifica che i beni mobili non sono oggetto di pignoramento e pertanto sono esclusi dalla vendita).**

D - Residence 2

L'immobile è posto a nord-est nel compendio, a valle del Residence 1. L'estensione complessiva lorda è pari a 110 mq. circa ed è suddiviso in 2 mini appartamenti identici tra loro, ciascuno formato da soggiorno, angolo cottura, bagno e camera da letto per una superficie complessiva lorda di 40mq + una veranda coperta di 16 mq. Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti rifinite con dipintura lavabile, ad eccezione dei bagni e delle cucine le quali sono rivestite da piastrelature in ceramica fino ad un'altezza di 2.00m. Gli infissi sono in anticorodal a doppio vetro. Il riscaldamento e il raffrescamento avvengono mediante condizionatori con sistema a split. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono efficienti in tutti gli appartamenti. Gli ambienti sono arredati e funzionanti **(si specifica che i beni mobili non sono oggetto di pignoramento e pertanto sono esclusi dalla vendita).**

TORRE STORICA

L'immobile, seppur accatastato con una differente particella (n. 525) si trova all'interno del complesso turistico. Trattasi di una antica torre di avvistamento a forma quadrata che si erge su 2 livelli di

piano. La sua superficie in pianta è pari a circa 40 mq. Strutturalmente è composta da muratura a sacco. Il bene si presenta in carenti condizioni strutturali, priva anche della copertura e di porte e finestre. **L'immobile è quindi inagibile. Il suo valore è riconducibile solo alla valenza storica dello stesso. Il bene è sottoposto alla tutela della soprintendenza.**

DATI CATASTALI

Il Villaggio Turistico è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Vieste:
al Foglio n. 28- particella 267, sub 1-Categoria D/2, Località San Giuliano snc - P.T., 1° e 2° - Rendita € 8.690,08

La Torre Storica è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Vieste:
al Foglio n. 28- particella 525, Categoria F/2, Località Marchionna snc - P.T.

COERENZE

Il compendio confina a nord ad est e ad ovest con la strada vicinale nonché con un'area libera di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è condotto dall'esecutato in forza di un contratto di occupazione temporaneo autorizzato dal Tribunale di Foggia, contratto che scadrà con l'aggiudicazione.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile risulta edificato con Permesso a costruire Prot. 11730/03 del 31/08/2004.

Allo stato da ricerche condotte dall'Esperto d'Ufficio si può concludere che risultano delle difformità edili sulla disposizione interna degli ambienti dell'Hotel al piano terra e primo che consistono in:

- Piano Terra: creazione di tramezzi nel deposito posto a destra della struttura
- Piano Terra: creazione di tramezzi nel deposito posto a sinistra della struttura
- Piano Terra: creazione di tramezzi per ricavare la reception/ufficio
- Piano Terra: creazione di bagni
- Piano Primo: creazione di tramezzi nel vano cucina
- Piano primo: chiusura di varchi di accesso

Tali difformità non presentano aumenti volumetrici, ma solo differente disposizione degli ambienti interni.

Per una più chiara situazione, si rimanda alle indicazioni riportate nelle planimetrie allegate alla CTU.

Per sanare tale irregolarità occorre presentare una s.c.i.a. in sanatoria il cui costo, **che rimarrà a carico dell'aggiudicatario,** è stato stimato in circa euro 2.500,00 comprensivo di sanzione amministrativa.

L'immobile gode di regolare certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Vieste in data 06/08/2014.

Si evidenzia che le spese di cui innanzi ammontano a circa euro 2.500,00 e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

CONFORMITA' CATASTALE

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono emerse delle difformità catastali derivanti dalle difformità indicate nel paragrafo di cui sopra "situazione urbanistica". Per sanare tali difformità occorre presentare una pratica do.c.fa. per l'aggiornamento delle planimetrie, il cui costo, **che rimarrà a carico dell'aggiudicatario,** è stato stimato in circa euro 1.000,00 comprensivo degli oneri amministrativi.

Si evidenzia che le spese di cui innanzi ammontano a circa euro 1.000,00 e rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta provvisto di attestato di Prestazione Energetica con classe energetica "G".

L'attestato ha una validità sino al 18/01/2033.

IN EVIDENZA

**SI EVIDENZIA CHE IL LOTTO UNICO COMPRENDE UNA TORRE STORICA, DENOMINATA "TORRE SILVANA"
LA TORRE STORICA, AI SENSI DELL'ART. 10, CO. 3, LETT. A) DEL DECRETO LEGISLATIVO 22/01/2004 N. 42 E S.M.L., E' STATA DICHIARATA BENE DI INTERESSE**

CULTURALE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE ED E' STATA SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL DECRETO LEGISLATIVO 42/04 E.S.M.I. PERTANTO CON IL TRASFERIMENTO, L'AGGIUDICATARIO ED I SUCCESSIVI AVENTI DIRITTO SARANNO OBBLIGATI ALL'OSSERVANZA DEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.

INOLTRE, A SEGUITO DI DECRETO DI TRASFERIMENTO IN FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO, IL MINISTERO POTRA' ESERCITARE, ALLO STESSO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE, IL DIRITTO DI PRELAZIONE NEL TERMINE DI GIORNI 60 DALLA NOTIFICA.

PERTANTO IL TRASFERIMENTO SARÀ SOTTOPOSTO A CONDIZIONE SOSPENSIVA, SOLO IN CASO DI MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE, ALLO SCADERE, SI POTRÀ PROCEDERE ALL'ATTO RICOGNITIVO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IN CAPO ALL'AGGIUDICATARIO.

Pertanto l'aggiudicatario ne prende atto, consapevole che i costi relativi al decreto di trasferimento e al decreto di trasferimento ricognitivo saranno a proprio carico e che in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero, l'aggiudicatario vedrà revocarsi l'aggiudicazione, limitatamente alla Torre Storica, con restituzione del prezzo ma non avrà diritto al rimborso delle spese sostenute per il decreto di trasferimento.

SPESE CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- Costi urbanistici e catastali euro 3.500,00 circa.

Si precisa che il costo delle spese di cui sopra è stato decurtato dall'originario prezzo di vendita e pertanto i costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

SI PRECISA INFINE, CHE DI SEGUITO VERRA' RIPORTATO UN UNICO PREZZO CON DUE VALORI DISTINTI, DI CUI: IL PRIMO VALORE RIFERITO AL VILLAGGIO TURISTICO ED IL SECONDO RELATIVO ALLA SOLA TORRE STORICA. DETTA DISTINZIONE SERVIRÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELLA TORRE STORICA E L'EVENTUALE ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE DA PARTE DEL MINISTERO.

- PREZZO BASE :

EURO 1.759.875,00 (di cui 1.737.375,00 valore villaggio + euro 22.500,00 valore torre storica)

(Unmilionesettecentocinquantanovemilaottocentoseptantacinque/00)

- OFFERTA MINIMA :

EURO 1.319.906,25 (di cui 1.303.031,25 valore villaggio + euro 16.875,00 valore torre storica)

(Unmilionetrecentodiciannovemilanovecentosei/25)

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

**** **** ****

LOTTO DUE

DESCRIZIONE come da CTU

Piena proprietà 1/1 –Terreno agricolo, sito nella zona periferica di Vieste alla località San Giuliano, precisamente a sud della città e ad ovest rispetto la zona balneare, lungo le pendici di declivio ed è raggiungibile tramite una strada denominata “strada vicinale Macchione”. La forma del terreno è pressoché trapezoidale con estensione catastale pari a 1786 mq.. I Termini di confine non risultano materializzati. Esso confina a sud con la strada vicinale, a est ed a nord con la particella n. 294 e ad est con la particella n.267. L'andamento del terreno è in declivio verso nord. Non sono presenti strade o piste battute che attraversano il terreno e pertanto non è stato possibile accertare la sussistenza di eventuali servitù di passaggio o similari. **Catastalmente il fondo ha destinazione seminativo-arboreo ma in loco è presenta una piantagione di uliveti in buono stato di coltura, pertanto non vi è corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto presente.** Non sono stati rivenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico.

Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del Comune di Vieste.

DATI CATASTALI

Censiti nel N.C.T. del Comune di Vieste (FG) al F. 15, p.lla 268, qualità seminativo/arboreo , classe 3, superficie 1.786 mq. reddito dominicale euro 5,53, reddito agrario euro 4,15.

COERENZE

Il terreno confina a sud con la strada vicinale, a est ed a nord con la particella n. 294 e ad est con la particella n.267

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il terreno rientra nella maglia Urbanistica denominata –Zona AGRICOLA “E1” Normale con tutte le prescrizioni e limiti riportate nel CDU, di cui si invitano gli interessati a prenderne visione nell'allegato riportato nel **PVP** e sul sito di pubblicità **www.asteannunci.it.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

PREZZO BASE

EURO 3.348,75 (Tremilatrecentoquarantotto/75)

OFFERTA MINIMA

EURO 2.511,56 (Duemilacinquecentoundici/56)

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

**** **** ****

LOTTO TRE

DESCRIZIONE come da CTU

Piena proprietà 1/1 –Terreno agricolo, sito nella zona periferica di Vieste alla località San Giuliano, precisamente a sud della città e ad ovest rispetto la zona balneare, lungo le pendici di declivio ed è raggiungibile tramite una strada denominata “strada vicinale Macchione”. La forma del terreno è irregolare con estensione catastale pari a 3169 mq.. I Termini di confine non risultano materializzati. Esso confina a sud con la strada vicinale e la particella 268, a est con la particella n. 272, a nord con strada comunale e con la particella 295 ed a ovest con la particella 265. L'andamento del terreno è in declivio verso nord. Non sono presenti strade o piste battute che

attraversano il terreno e pertanto non è stato possibile accertare la sussistenza di eventuali servitù di passaggio o similari. Catastalmente il fondo ha destinazione Uliveto ed in loco è presente una piantagione di uliveti in buono stato di coltura, pertanto vi è corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto presente in loco. Non sono stati rivvenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico.

Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Vieste.

DATI CATASTALI

Censiti nel N.C.T. del Comune di Vieste (FG) al F. 15, p.lla 294, qualità Uliveto, classe 2, superficie 3.169 mq. reddito dominicale euro 22,09, reddito agrario euro 10,64.

COERENZE

Il terreno confina a sud con la strada vicinale e la particella 268, a est con la particella n. 272, a nord con strada comunale e con la particella 295 ed a ovest con la particella 265.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il terreno rientra nella maglia Urbanistica denominata -Zona AGRICOLA "E1" Normale con tutte le prescrizioni e limiti riportate nel CDU, di cui si invitano gli interessati a prenderne visione nell'allegato riportato nel **PVP** e sul sito di pubblicità www.asteannunci.it.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

PREZZO BASE

EURO 5.941,50 (Cinquemilanovecentoquarantuno/50)

OFFERTA MINIMA

EURO 4.456,12 (Quattromilaquattrocentocinquantasei/12)

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

**** **** ****

I beni oggetto di pignoramento sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima e nelle integrazioni dell'Esperto d'Ufficio Arch. Antonio Marino, pubblicata sul sito www.asteannunci.it, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, ognuno in unico lotto, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie 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, né 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.

L'aggiudicatario potrà, tuttavia, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 56, co. 5 D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, co. 6 L.47/85 e successive integrazioni e modificazioni, mediante domanda di sanatoria che potrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

LA VENDITA AVVERRÀ CON MODALITÀ SINCRONA MISTA E PERTANTO LE OFFERTE POTRANNO AVVENIRE CON OFFERTA TELEMATICA O ANALOGICA.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizi telematici del Ministero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

OFFERTA TELEMATICA

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.astetelematiche.it> **entro le ore 12,00 del giorno 30 Gennaio 2025**. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Le offerte dovranno essere redatte secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12,00 del giorno 30 Gennaio 2025** (sabato e giorni festivi esclusi).

Le offerte, **con assolvimento della marca da bollo di euro 16,00**, dovranno contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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, il professionista delegato avv. Cristiano De Trino;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, (120gg) detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. **Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare;**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto;
- 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, quello 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*.

- p) **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima degli allegati e del presente avviso nonché di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta** e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

L'offerente avrà cura di depositare fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica di nazionalità italiana; se l'offerente è persona fisica di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE o non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto anche al fine della verifica della condizione di reciprocità; qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, la visura camerale **di data non anteriore a tre mesi**, dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante e l'oggetto sociale, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

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 redatta 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 all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, 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. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

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 completa 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 del codice di procedura civile. 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 del comma 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.

La cauzione, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato a **"Tribunale di Foggia"** da eseguirsi sulle seguenti coordinate:

IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit SpA;

Causale: POSIZIONE 202100017200001 DEBITORE

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito

dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico bancario sul conto corrente e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando il carattere maiuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento non andrà a buon fine.

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.

OFFERTA ANALOGICA

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, **personalmente, ovvero a mezzo di avvocato**, munito di procura speciale notarile o per persona da nominare notarile ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Ciascun concorrente, **sino alla data del 30 Gennaio 2025 entro le ore 12.00** (sabato escluso) dovrà depositare presso il domicilio del professionista delegato, **Avv. Cristiano De Trino, in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, II Piano**, offerta, in busta chiusa indicante la data della vendita (**sulla busta può essere indicato anche un "nome" di fantasia**), contenente:

A) domanda in bollo da Euro 16,00 di partecipazione alla vendita completa di:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui saranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, indicazione dei dati completi – anagrafici e fiscali – del coniuge ed allegazione della fotocopia di un documento di identità in corso di validità di quest'ultimo. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, la sede legale del soggetto offerente, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura.

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.

2) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Foggia Ufficio Esecuzioni Immobiliari).

3) Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

4) **L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (ossia il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione.** L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

5) Termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che comunque **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni; se 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.**

6) **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima degli allegati e del presente avviso nonché di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta** e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

7) Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'incanto 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) Cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto a mezzo assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a: **Tribunale Foggia Proc. n. 172/2021 R.G.E.** per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

C) Procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore.

D) a pena di inammissibilità della proposta medesima fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica di nazionalità italiana; se l'offerente è persona fisica di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto; qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, la visura camerale di data non anteriore a tre mesi, dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante e l'oggetto sociale, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;

F) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità, se a partecipare sarà un cittadino non facente parte della Comunità Europea.

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. 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.

*** **

Le offerte criptate e analogiche presentate sono irrevocabili, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3°, c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c, le offerte:

- 1) se pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta;
- 3) se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 4) se presentate senza la necessaria procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore e, per le sole offerte telematiche, se prive dei requisiti di cui al D.M. n. 32/2015
- 5) per carenza di documentazione

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

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 presenti personalmente.

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

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile, si procederà contestualmente ad una gara tra gli offerenti con il sistema dei rilanci minimi di un cinquantesimo del prezzo indicato dal maggior offerente, entro un minuto.

In caso di più offerte, la mancata partecipazione telematica o in presenza di uno o più offerenti il giorno della vendita, comporta comunque l'apertura della gara, anche in presenza di uno solo dei partecipanti che voglia gareggiare. Nell'ipotesi di assenza di tutti i partecipanti l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente.

In caso di pluralità di offerte, qualora tutti gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente, (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta); a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo e di importo della cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. A parità di tutte le predette condizioni sarà preferita l'offerta presentata prima.

Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 D.M. n. 32/2015.

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (anche offerto all'esito della gara) o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, **il Tribunale non procede alla vendita e procede all'assegnazione.**

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

L'aggiudicatario dovrà – **entro il termine di giorni 120 salvo che non abbia indicato un termine minore** – bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a **Tribunale Foggia Proc. n. 172/2021 R.G.E.**, presso lo studio del professionista delegato:

- 1) il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al credito fondiario;
- 2) **contestualmente al saldo del prezzo, la somma provvisoria nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio),** per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura). Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.
- 3) L'aggiudicatario dovrà, altresì, evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal professionista delegato, di integrazione della somma versata per spese. Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri ex legge n. 47/85 e succ. modif., nonché di ogni altra formalità saranno a carico dell'aggiudicatario; costui dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa).

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

Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto (135) dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione (580) a titolo di multa e quindi dispone l'incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (att. 177).

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, **i quali, sebbene abbiano aderito all'iniziativa A.B.I., non sono obbligati alla concessione del mutuo. Istituti aderenti:**

Banca Popolare di Puglia e Basilicata (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Bari (tel.0881/777895), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel.0882/837111), Banco BPM S.p.A., (0881/564111), Banca Popolare Pugliese S.C.p.a. (0881/794111), salvo altri.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purchè 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.. Se il bene espropriato fosse occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la sua liberazione verrà effettuata, su richiesta dell'aggiudicatario, a cura della procedura.

L'aggiudicatario che ne faccia richiesta, può essere autorizzato al pagamento del prezzo in forma rateale ed alla immissione in possesso, previa verifica della fideiussione.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato all'assunzione dei debiti, a norma dell'art. 508 c.p.c..

Il **custode** dei beni in vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione è il Professionista Delegato alla vendita.

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 ogni informazione rivolgersi all'Avv. Cristiano De Trino, in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, II piano, tel. 0881/580457 – cell.3492319235 o alla Edicom Finance S.r.l. n. verde 800630663 o consultare i siti:

www.asteannunci.it

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

Eventuali richieste di visita potranno essere prenotate mediante l'utilizzo del sito del Ministero, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "*prenota visita immobile*" compilando il *form* di prenotazione. Eventuali soggetti "accompagnatori" dovranno anch'essi prenotarsi mediante l'apposita funzione "*prenota visita immobile*" compilando sempre il *form* di prenotazione.

Foggia li 22/11/ 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Cristiano De Trino

