

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 179 anno 2022 R.G.Es.**

**Giudice Dott.ssa Valentina Patti**

---

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

La sottoscritta avv.ta **ANTONELLA ARMIENTO**, Professionista Delegata dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 28 novembre 2024, nella Procedura di Espropriazione Immobiliare sopra citata

**AVVISA**

che il giorno **30 aprile 2025 alle ore 17:00**, davanti a sé, presso la Sala delle Aste Telematiche Pi & Di, in Lucera alla Via Federico II n.11, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** con modalità sincrona mista tramite la piattaforma **www.fallcoaste.it (ZUCCHETTI)** dei beni in prosieguo descritti.

<b>LOTTO UNICO</b>
--------------------

**DESCRIZIONE:**

**A. - APPARTAMENTO:** sito nel Comune di San Severo (FG); Via Giovanni Amendola n.3/B, piano rialzato. **Confina** con androne condominiale del vano scale, giardino condominiale prospiciente Via G. Amendola, con altro appartamento posto ad altra scalinata, giardino condominiale e appartamento di altra proprietà della stessa scala B e vano ascensore. La superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 127,00; L'immobile adibito ad abitazione è **consito** al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): -Foglio 30, Particella 26, Sub 21, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale mq. 122, Superficie totale escluse aree scoperte mq. 119, rendita Euro 654,61, Indirizzo: Via Giovanni Amendola n.3, Scala B, Interno 2, Piano 1. Ha un'altezza interna di m. 2,85.

La superficie totale commerciale dell'appartamento è di mq. 127,00 (di cui 124,00 appartamento + 1/3 di mq. 9,00 per i due balconi).

**B. – AUTORIMESSA:** Box auto ubicato in San Severo (FG) è collocato al piano S1 nello stesso stabile dove è presente l'appartamento innanzi descritto. Il box lo si raggiunge subito dopo aver utilizzato la rampa carrabile di Via G. Amendola ed in particolare, dopo aver percorso la rampa lo spazio comune di manovra, lo stesso è posto di fronte alla discesa della rampa. Ubicato al piano S1, individuato con interno B2. **Confina** a destra con altro box-auto, con l'area di manovra comune, a sinistra con altro box-auto e con terrapieno. La superficie lorda commerciale vendibile è di mq.

18,00. È **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG):-Foglio 30, Particella 26, Sub 8, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 16, Totale mq. 19, Rendita Euro 52,06; Indirizzo: Via Giovanni Amendola Piano T. Ha un'altezza interna di m. 2,85. La superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 18,00.

Le unità immobiliari in oggetto sono collocate nello stesso stabile situato nella zona periferica Nord rispetto al centro della città di San Severo. Il fabbricato ha una struttura realizzata con pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano in latero-cemento; le tamponature dei muri perimetrali sono realizzate con laterizi, il rivestimento esterno del prospetto è realizzato con mattoncini faccia a vista di colore marrone; i balconi hanno i parapetti laterali in muratura e solo frontalmente sono in metallo, del tipo a giorno, tutti in tinta chiara. Le aperture destinate a finestre sono parzialmente incorniciate da listelli in marmo; la copertura è a quattro falde.

**A. IMMOBILE ADIBITO AD APPARTAMENTO.** L'unità immobiliare al primo piano (piano rialzato) destinata ad uso di civile abitazione è ubicata nel comune di San Severo (FG). È situata in un corpo di fabbrica in pianta a forma rettangolare composto da tre piani fuori terra di cui il primo è un piano rialzato, a cui seguono un secondo e un terzo piano, tutti destinati a civili abitazioni.

L'unità immobiliare, identificata con l'interno n.2, è situata al piano rialzato della scala B, confina con androne condominiale del vano scale, giardino condominiale prospiciente Via G. Amendola, con altro appartamento posto ad altra scalinata, giardino condominiale e appartamento di altra proprietà della stessa scala B e vano ascensore. L'unità immobiliare, destinata ad uso civile abitazione, ubicata al primo piano dello stabile condominiale è raggiungibile utilizzando la prima rampa di scale, partendo dall'androne condominiale protetto da portone realizzato in anticorodal e vetri. L'ingresso dell'androne trova accesso dopo aver percorso parte del giardino che circonda l'intero stabile e dopo aver varcato un cancello, posto a protezione dell'intero complesso, direttamente dalla pubblica Via Giovanni Amendola n.03 in San Severo (FG). Varcando la porta di ingresso all'appartamento, si accede in zona ingresso e di seguito in un corridoio. In fondo al corridoio vi è un ampio disimpegno che dà accesso ai vari ambienti della zona notte. In particolare, entrando nell'appartamento, sulla sinistra vi è il soggiorno con balcone prospiciente il giardino condominiale confinante con Via G. Amendola; a seguire, sempre sul lato sinistro, vi è un bagno e di seguito una cameretta; proseguendo vi è un ripostiglio e un piccolo bagno e a seguire un'altra cameretta, camera da letto matrimoniale con balcone prospiciente il giardino condominiale e a termine un tinello-cucinino con balcone che affaccia sul giardino condominiale interno. Al balcone si ha accesso tramite portafinestra. Tutti gli ambienti sono dotati di aereazione e luce naturale per mezzo di finestre e di portefinestre, tranne il ripostiglio e il piccolo bagno fornito di aereazione forzata. L'altezza media interna dell'unità immobiliare è di m. 2.85. Tutte le pareti sono idrodipinte con tonalità di colore

bianco, alcune con leggero effetto del tipo a spatola; i soffitti sono idrodipinti a tempera; i bagni sono rivestiti in piastrelle e completi di tutti i sanitari. Tutto l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle ma, in particolare nel disimpegno della zona notte, si denota una pavimentazione diversa rispetto agli altri ambienti e in alcune zone vi erano porzioni ammalorate. Le porte interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi esterni sono in anticorodal, di colore chiaro, con vetro camera e protetti esternamente con avvolgibili in plastica e inferriate in metallo. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risulta essere medio. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti di unità abitativa visionata. L'appartamento non è provvisto di impianto autonomo di riscaldamento alimentato a gas metano, pur essendoci i termosifoni radianti in ogni camera. Mentre è provvisto di stufa a pellet posizionata nel disimpegno della zona notte. È presente un condizionatore d'aria nella zona cucina/tinello e un "boiler" elettrico per la fornitura di acqua calda presente nel bagno.

Si precisa che al momento del sopralluogo da parte del C.T.U., effettuato in data 05/02/2024, lo stato dei luoghi dell'appartamento è risultato non conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti, per la demolizione del tramezzo che separava il cucinino con il tinello e quindi creando un unico ambiente tra il cucinino e la zona pranzo. Inoltre, sempre nella zona pranzo è presente, una portafinestra che permette l'accesso diretto al balcone prospiciente il cortile interno condominiale.

**B) AUTORIMESSA.** L'unità immobiliare destinata ad uso box ubicata alla Via G. Amendola adiacente al n.3 in San Severo (FG), è collocata al piano S1 nello stesso stabile dove è presente l'appartamento innanzi descritto. Il box lo si raggiunge subito dopo aver utilizzato la rampa carrabile di Via G. Amendola ed in particolare, dopo aver percorso la rampa lo spazio comune di manovra, posto di fronte alla discesa della rampa. Come detto, tale immobile, è ubicato al piano S1, interno B2 ed utilizzato, al momento del sopralluogo del C.T.U., ad uso box auto e stivaggio merce. Posto di fronte alla rampa carrabile, il box risulta provvisto di porta in ferro del tipo "basculante" e di impianto elettrico di illuminazione. Risulta essere in medie condizioni di manutenzione e conservazione. All'interno di detto box, nella parte terminale, vi è la presenza di piccolo finestrino per l'aerazione del locale. L'unità immobiliare risulta dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti di unità abitativa visionata. Ha un'altezza interna di m. 2,85.

### **PROPRIETÀ E TITOLO DI PROVENIENZA**

La proprietà dell'intero lotto unico di vendita è indivisa tra i signori Gioacchino MINELLI nato il 17/03/1972 in Foggia (FG) c.f.:MNLGCH72C17D643U e Cristina PLACENTINO nata il

19/08/1973 in San Giovanni Rotondo (FG) c.f.: PLCCST73M59H926F, entrambi proprietari per ½ ciascuno.

Gli immobili sono pervenuti ai signori Minelli e Placentino per acquisto avvenuto da Tersigni Cassandra, nata a Torino il 02/09/1975, per 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Lorenzo Cassano del 04/11/2002 di San Severo, Repertorio n. 111718 - Raccolta n. 24658, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - il 12/11/2002 al n. 24361 Reg Gen. E al n. 17923 Reg. Part. L'atto di compravendita è stato registrato a San Severo il 15/11/2002 al n. 4736/1V.

### **STATO DI POSSESSO**

Allo stato attuale gli immobili (appartamento + locale box) sono in assegnazione alla sig.ra Placentino Cristina, a seguito dei patti relativi all'omologazione della separazione consensuale dei coniugi cristallizzati con decreto di omologa emesso 18/06/2022 nel procedimento iscritto al n.R.G. 7483/2021 del Tribunale di Foggia. Le bollette di fornitura di energia elettrica e costi condominiali a servizio dell'appartamento e del box sono infatti intestati alla signora Placentino Cristina.

### **PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

Il C.T.U. ha provveduto a redigere l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** per l'appartamento.

La Classe Energetica Globale competente alla unità residenziale è di **classe G EPgl,nren 237,35 Kwh/mq anno**. L'appartamento è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento. L'appartamento è dotato di stufa a pellet, e "boiler" elettrico per la fornitura di acqua calda.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CONCESSIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Le unità immobiliari di cui al lotto unico di vendita non risultano essere state costruite in data antecedente al 1.09.1967. L'edificio risulta essere stato costruito con le seguenti Concessioni Edilizie:

- Concessione Edilizia Libretto n. 2A Concessione N. 37 del 12/03/1981;
- Concessione Edilizia Libretto n. 2A Concessione N. 10 del 08/04/1982;
- Concessione Edilizia Libretto n. 4A Concessione N. 25 del 19/09/1984;

Come già detto in precedenza, il CTU ha riscontrato alcune difformità relative all'appartamento. Le difformità rispetto al progetto presentato e alla planimetria catastale riguardano sia l'abbattimento del tramezzo che divideva il cucinino con il tinello, per la creazione di un ambiente unico, sia la realizzazione di portafinestra per l'accesso al balcone prospiciente il cortile interno condominiale.

La spesa necessaria per la regolarizzazione degli abusi e gli oneri necessari per la cancellazione della ipoteca iscritta il 15/06/2010 al Registro particolare n. 8817, comporta la presentazione al Comu-

ne di San Severo di un nuovo progetto di SCIA in Sanatoria, e conseguentemente la presentazione di una nuova planimetria catastale con l'indicazione degli ambienti così come rilevati in fase di sopralluogo dal CTU. I costi per presentare nuova planimetria con procedura DO.C.FA ammontano ad € 400,00 + iva e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ad € 50,00 per spese registrazione pratica. I costi per la presentazione del nuovo progetto di Sanatoria ammonterebbero in circa € 1.500,00 + iva e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ai costi dei diritti di segreteria di € 75,00 oltre ad € 1.000,00 per sanzione amministrativa per esecuzione lavori in assenza del titolo abilitativo. Pertanto, i costi aggiuntivi per la regolarizzazione di tutta la pratica ammontano ad € 1.900,00 + iva e cassa, oltre ad € 1.125,00 per spese e diritti da versare al Comune e al Catasto. Mentre per la cancellazione ipotecaria le spese ammontano a circa € 300,00 come spese e € 300,00 onorario. In totale le spese ammontano ad € 3.625,00 (tremilaseicentoventicinque/00). Tali costi sono stati determinati dal CTU nella sua relazione, alla quale si rimanda. Il prezzo base del lotto unico è stato determinato dal CTU in € 113.775,00. A tale importo viene decurtata la suddetta somma di € 3.625,00, come indicato dal CTU, per l'eliminazione delle opere abusive, l'accatastamento della planimetria, le spese tecniche, i diritti da versare al Comune e al Catasto, che saranno a carico dell'aggiudicatario poiché già forfettariamente quantificati e detratti dal prezzo base d'asta.

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale non fanno parte di immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata, né di immobili gestiti o appartenenti e/o facente parti della gestione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

#### **ABITABILITA' E AGIBILITA'**

Le unità immobiliari oggetto del lotto unico di vendita sono dotate di Certificato di Abitabilità rilasciato in data 15 dicembre 1984 col n. 257 di protocollo Sanitario; risulta essere presente Attestato di ultimazione dei lavori del 26/10/1984.

#### **FORMALITA'**

Dall'esame della documentazione ipocatastale, versata in atti della presente procedura esecutiva, si evince che sui beni immobili pignorati facenti parte del lotto unico di vendita gravano le seguenti formalità:

#### **ISCRIZIONI**

-Ipoteca volontaria n. 3570 del 12/11/2002 a favore BANCAPULIA S.P.A.,  
come da atto notarile a rogito Cassano Lorenzo, Notaio in San Severo, in data 04/11/2002 rep. 111719 contro il Sig. Gioacchino MINELLI nato il 17/03/1972 in Foggia (FG) MNLGCH72C17D643U e la Sig.ra Cristina PLACENTINO nata il 19/08/1973 in San Giovanni Rotondo (FG) PLCCST73M59H926F;

-Ipoteca giudiziale n. 4661 del 25/10/2007 a favore BANCAPULIA S.P.A. derivante da decreto in-

giuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 20/02/2007 rep. 21/2007 contro il Sig. Gioacchino MINELLI nato il 17/03/1972 in Foggia (FG) MNLGCH72C17D643U e la Sig.ra Cristina PLACENTINO nata il 19/08/1973 in San Giovanni Rotondo (FG) PLCCST73M59H926F. A margine della presente: Annotazione di restrizione di beni annotata il 28/12/2015 ai n. 2828 di formalità;

### **TRASCRIZIONI**

-Pignoramento Immobiliare n. 8817 del 15/06/2010 a favore BANCAPULIA S.P.A.; Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziale Tribunale di Foggia Sez. Distr. di San Severo, in data 26/04/2010 rep. 312 contro il Sig. Gioacchino MINELLI nato il 17/03/1972 in Foggia (FG) MNLGCH72C17D643U e la Sig.ra Cristina PLACENTINO nata il 19/08/1973 in San Giovanni Rotondo (FG) PLCCST73M59H926F; Si riferisce che per il succitato Pignoramento Immobiliare n. 8817 del 2010, risulta essere estinto, ma alla data del rilascio della “Ispezione Ipotecaria”, non è stata eseguita da parte dei creditori costituiti nessuna operazione di “Cancellazione della Trascrizione Ipotecaria”, così come invece stabilito dall' Ordinanza del G.E. del 29/05/2018 a seguito di “Estinzione della procedura R.G. Es. 236/2010”.

-Pignoramento Immobiliare n. 10192 del 23/05/2022 a favore AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Pubblico Ufficiale. Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Foggia, in data 29/04/2022 rep.1957 contro il Sig. Gioacchino MINELLI nato il 17/03/1972 in Foggia (FG) MNLGCH72C17D643U e la Sig.ra Cristina PLACENTINO nata il 19/08/1973 in San Giovanni Rotondo (FG) PLCCST73M59H926F.

**PREZZO BASE: Euro 110.150,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 82.612,50**

<b>CONDIZIONI DI VENDITA</b>
------------------------------

Gli immobili costituenti il lotto unico vengono posti in vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del C.T.U., Arch. Quirino Perfetto, pubblicata sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it) e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti, 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o spese condominiali non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se

occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

**LA VENDITA SENZA INCANTO VERRÀ EFFETTUATA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA E, PERTANTO, LE OFFERTE POTRANNO ESSERE FORMULATE SIA CON MODALITÀ TELEMATICA SIA CON MODALITÀ ANALOGICA.**

<b>OFFERTA TELEMATICA</b>
---------------------------

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione, a pena di inammissibilità, **entro le ore 12.00 del giorno 29 aprile 2025.**

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal Decreto Ministeriale 32/2015:

- a) I dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale e della partita Iva. 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 analogico 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;
- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la Procedura;
- c) l'anno ed 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, che è la sottoscritta Professionista Delegata Avvocata Antonella Armiento;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità, all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
- i) il termine per il relativo pagamento del prezzo e gli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà essere comunque superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto dal quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla

lettera k) che precede;

- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'articolo 12 del Decreto Ministeriale 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'eventuale recapito telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

**La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quantomeno, al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (ORE 12 DEL GIORNO 29 APRILE 2025), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul conto corrente bancario in essere presso la Banca Unicredit, sulle seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**

**CAUSALE: POSIZIONE n. 2022/000179 DEBITORE CAUZIONE.**

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.

Si precisa **che è di fondamentale importanza**, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione del bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata. In caso contrario il versamento non andrà a buon fine e sarà inefficace.

**Inoltre ai fini della validità della domanda è necessario che il bonifico risulti accreditato sul conto della procedura entro le ore 12.00 del giorno 29 aprile 2025, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante.**

<b>OFFERTA ANALOGICA</b>
--------------------------

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata – personalmente o a mezzo di procuratore legale –presso lo **studio della Professionista Avvocata Antonella Armiento, in Manfredonia al Corso Manfredi n.166**, entro e non oltre le ore 12:00 - del giorno 29 aprile 2025 in busta chiusa priva di qualsiasi indicazione.

Al momento del deposito si procederà ad annotare all'esterno della busta il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte (art. 571 c.p.c., comma 4°).

Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o segno distintivo deve essere apposto sulla busta, se non il nome del Professionista e la data fissata per l'esame delle offerte.

**Le domande di partecipazione alla vendita**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno indicare:

- A. **offerta di acquisto in bollo da Euro 16,00**, allegando fotocopia di un valido documento di riconoscimento non scaduto, completa di:



1. cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa dal soggetto che sottoscrive l'offerta), ovvero, in caso di offerta per persona da nominare, i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente. Se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e, qualora in regime di comunione legale dei beni, i dati identificativi del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
  2. dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
  3. espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  4. dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la sede dello studio del Professionista Delegato;
  5. **indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto), che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (ovvero il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione;**
  6. indicazione del **termine, di natura perentoria, di pagamento del saldo prezzo**, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine ultimo); in ipotesi di mancata specificazione del termine di pagamento da parte dell'offerente lo stesso sarà da intendersi 120 giorni;
  7. indicazione **delle modalità di pagamento** e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  8. sottoscrizione da parte di tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato l'immobile, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;
  9. certificato di cittadinanza o residenza in Italia e, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità, nel caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea;
  10. eventuale richiesta di godimento delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);
  11. **cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto (art. 571 c.p.c), a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva n. 179/2022 RGEs. – Tribunale di Foggia";**
- B. **certificato di stato libero**, ovvero se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;
- C. in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, **originale o copia autentica**

**della procura;**

- D. 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 allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.
- E. **certificato di vigenza**, in data anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

**L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvo i casi previsti dall'articolo 571, 3° comma c.p.c.**

Saranno dichiarate inefficaci, ex artt. 569 e 571 c.p.c., le offerte:

- pervenute oltre il termine previsto nel presente avviso di vendita:
- con indicazione del prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione presentata con le modalità di cui alla precedente lettera A., n. 11), ovvero senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C.;
- che prevedano per il versamento del saldo prezzo il termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

<b>OPERAZIONI DI VENDITA</b>
------------------------------

Il giorno 30 aprile 2025 alle ore 17:00 il Professionista Delegato, presso la Sala delle Aste Telematiche Pi & Di, in Lucera alla Via Federico II n.11, alla presenza degli offerenti, procederà alle aperture delle buste, alla deliberazione delle offerte telematiche e/o analogiche e all'eventuale gara tra gli offerenti.

Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico s.r.l., attraverso il suo portale dedicato: **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo [www.aste@fallco.it](mailto:www.aste@fallco.it).

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

L'offerente che ha presentato l'offerta analogica dovrà presenziare personalmente avanti al delegato e dovrà, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, potrà farsi rappresentare da persona munita di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che dovrà essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di asta.

In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579, 3 comma del Codice di Procedura Civile, l'avvocato dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

**Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida** il lotto sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente nelle seguenti ipotesi:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è accolta, anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'asta;
- Se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'immobile sarà aggiudicato se il Professionista Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

**Nell'ipotesi di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide** per il medesimo lotto, nella stessa udienza si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà aggiudicato definitivamente 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 nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

Con riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato. Tra un'offerta e d una successiva offerta potrà trascorrere un massimo di un (dicasi 1) minuto.

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente 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 on line e presenti perso-

nalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

Laddove 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, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:

- a. Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- b. A parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzioni di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo;
- c. A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d. Ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri sopra indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato per primo l'offerta.

<b>AGGIUDICAZIONE</b>
-----------------------

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria), consegnando al Professionista Delegato Avvocato Antonella Armiento, presso il proprio studio in Manfredonia al Corso Manfredi n. 166, assegno circolare non trasferibile, intestato *alla* **“Procedura Esecutiva n. 179/2022 RGEs. – Tribunale di Foggia”**; in alternativa detto versamento potrà essere effettuato a mezzo di bonifico bancario sul conto intestato alla **Procedura Esecutiva al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190-CAUSALE: POSIZIONE n. 2022/000179 DEBITORE SALDO PREZZO.**

Nello stesso termine, **a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato Avvocato Antonella Armiento, assegno circolare non trasferibile, intestato *alla* **“Procedura Esecutiva n. 179/2022 RGEs. – Tribunale di Foggia”**; in alternativa detto versamento potrà essere effettuato a mezzo di bonifico bancario sul conto intestato alla **Procedura Esecutiva al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 - CAUSALE: POSIZIONE n. 2022/000179 DEBITORE SPESE, un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario dovrà evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal Professionista Delegato, di integrazione della somma versata per spese.

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

In caso di partecipazione all'esecuzione di una banca o di un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80% mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ai sensi dell'art. 41 comma 4 del d.lgs n.385/1993, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, deve versare nel termine fissato nel Decreto emesso ex art. 574 cpc, direttamente alla banca (o al professionista delegato nel caso di incertezza sull'ammontare del credito per mancata comunicazione dello stesso da parte dell'istituto di credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito. A tal fine il creditore Banca o Istituto di Credito che sia titolare di credito fondiario, dovrà trasmettere entro 5 giorni dall'aggiudicazione al Professionista Delegato la nota di precisazione del credito corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'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. Ove la Banca o istituto titolare di Credito Fondiario non provveda a comunicare quanto sopra, il versamento del saldo del prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul c/c intestato alla detta procedura esecutiva come già indicato in premessa. In alternativa a ciò l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, assumendosi gli obblighi relativi purché paghi entro 15 gg. dal decreto emesso ai sensi dell'art. 574 cpc le rate scadute, gli interessi e gli oneri accessori (art. 41 comma 5, D.Lgs. n. 385/1993). Si avvisa che in tal caso l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca creditrice la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al Professionista Delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento. In caso di procedura in corso alla data del 01 gennaio 1994, detto versamento deve avvenire nel termine di 20 gg. dall'aggiudicazione definitiva, in alternativa l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi.

L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sugli immobili oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Filia-

le di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona Filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime spa Filiale di Foggia – Agenzia Centrale (tel. 0881/794250) e Filiale di San Severo (tel. 0882/223422), Banca per la Casa sede in Milano (tel. 02/8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), Banca Carige Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Banca Carime spa Foggia - Ag. 1 – Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111) e Unicredit SpA, salvo altri.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, ai sensi dell'articolo 41, comma 5, del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento (ove esistente) stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'articolo 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca 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.

Tutte le altre attività che, a norma degli articoli 576 e seguenti 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 Avvocato Antonella Armiento in Manfredonia al Corso Manfredi n.166.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi al Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario Avvocata Antonella Armiento, con studio in Manfredonia al Corso Manfredi n.166, (tel. 0884/592144-339/8844289) o al numero verde 0444346211 ovvero consultare i siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it).

Eventuali richieste di visita dell'immobile potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche" accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione.

Manfredonia lì

avv.ta Antonella Armiento