

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Sarah Liguori, delegata dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia, con ordinanza del 13.09.2023 nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n.393 anno 2021 R. G. Es. Tribunale di Foggia, con la quale il G.E. ha disposto di procedersi alla vendita degli immobili staggiti

AVVISA

Che, essendo andati deserti il primo tentativo di vendita del 22.02.2024, il secondo tentativo di vendita del 23.05.2024, il terzo tentativo di vendita del 25.09.2024 ed il quarto tentativo di vendita dell'11.12.2024, **il giorno 06 (SEI) MAGGIO 2025, alle ore 10:00**, davanti a sé presso lo studio del professionista delegato Avv. Sarah Liguori, sito in Foggia alla Via L. Cariglia n.58 scala D, 2° piano, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA** dei seguenti beni immobili, così come dettagliatamente individuati e descritti nella ctu a firma del geom. Davide d'Elia, agli atti della procedura, costituenti:

LOTTO UNICO

Gli immobili staggiti sono ubicati nel Comune di Vico del Gargano, Strada Privata da Via M. Iacovone s.n.c.:

-A) appartamento ad uso di civile abitazione, al piano terra (rialzato), con annesso giardino esteso di circa metri quadrati cento, da cui ha accesso autonomo, composto di otto vani catastali, confinante con proprietà PROGETTO 2000 S.r.l. da due lati e con strada, salvo altri, superficie catastale totale mq 148,00 escluse aree scoperte mq 129,00. L'immobile risulta censito nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Vico del Gargano al **foglio 34, particella 627 subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 4^, vani 8, R.C. Euro 681,72.**

-B) locale al piano interrato, ad uso autorimessa, costituente pertinenza esclusiva dell'immobile innanzi descritto, avente una superficie catastale di trentadue metri quadrati (mq. 32), confinante con proprietà PROGETTO 2000 S.r.l. con terrapieno e con area di manovra, salvo altri. L'immobile risulta censito nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Vico del Gargano al **foglio 34, particella 627 subalterno 12, piano S1, categoria C/6, classe 3^, mq.32, R.C. Euro 114,03.**

CONFINI, come individuati dal c.t.u. geom. D'Elia:

Appartamento ad uso di civile abitazione: confinante con strada di accesso comune, giardino di pertinenza ed altra U.I.U., con proprietà PROGETTO 2000 S.r.l. da due lati e con strada, salvo altri.

Locale box/autorimessa: confinante con strada di accesso comune, rampa e corsia di manovra comune, altra U.I.U., terrapieno, con proprietà PROGETTO 2000 S.r.l. con terrapieno e con area di manovra, salvo altri.

STATO DI POSSESSO DEI BENI:

Gli immobili sono nella disponibilità e nel possesso dell'esecutato che non risulta residente negli immobili staggiti.

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI:

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano ad oggi gli immobili sono così individuati:

A) Unità immobiliare ad uso di civile abitazione: Foglio 34, Particella 627, Subalterno 5 - Strada Privata da Via Michele Iacovone - piano T - Lotto A - zona censuaria 1 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 8 vani - superficie catastale totale mq.148,00 escluse aree scoperte mq.129,00 - rendita € 681,72 - Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

B) Unità immobiliare ad uso locale box/autorimessa: Foglio 34, Particella 627, Subalterno 12 - Strada Privata da Via Michele Iacovone - Lotto A - interno 4 - piano S1 - zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.32,00 - superficie catastale totale mq.37,00 - rendita € 114,03 - Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

Per l'unità immobiliare adibita a civile abitazione, il c.t.u. geom. D'Elia ha predisposto A.P.E. allegato alla perizia a sua firma, classificando il fabbricato in Classe Energetica "G" agli atti della procedura.

Come risulta dalla c.t.u. a firma del geom. D'Elia gli immobili oggetto di stima risultano accatastati.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO (A+B)

A) Immobile ad uso civile abitazione ubicato alla Strada Privata da via Michele Iacovone snc.

L'appartamento in questione, posto al piano terra (rialzato), con accesso indipendente da corte (o giardino) di pertinenza esclusiva dell'abitazione, è composto da: n° 1 ingresso principale che dà accesso al soggiorno, n° 1 vano cucina, n° 2 bagni, n°2 ripostigli, n°1 corridoio o disimpegno, n° 3 camere e da un giardino esclusivo, limitrofo su tre lati alla u.i.u. oggetto di stima. La superficie calpestabile coperta rilevata in loco è pari a mq. 118,00 circa, quella dei due balconi è pari a mq. 20,00 circa, mentre la superficie del giardino è di mq. 117,00 circa. La superficie lorda calcolata dai rilievi effettuati in loco è di mq. 135,00. La superficie commerciale totale compreso le aree scoperte è di mq.153,00(D.P.R.138/98).

L'altezza interna è di mt. 2,70 circa. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica, i bagni risultano piastrellati ad una altezza conforme. Gli ambienti presentano pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in pvc e sono dotati di tapparelle, il tutto nel complesso di mediocre fattura. L'appartamento è dotato di impianti idrico e fognante. Tuttavia, come da dichiarazione del debitore esecutato, l'immobile è sprovvisto di impianto autonomo di riscaldamento a gas o di scaldabagno per acqua calda sanitaria. L'immobile risulta sprovvisto anche di illuminazione, sono presenti solo i fili elettrici che fuoriescono dalle pareti del soffitto e le placche con i tasti per l'on/off d'illuminazione dell'intero immobile. L'immobile risulta in stato di media/bassa conservazione, in particolare il muretto che delimita la proprietà esclusiva del giardino con la strada comune e i muri dei balconi prospicienti al lato posteriore dell'ingresso principale della U.I.U. necessitano di un intervento di manutenzione. Nel complesso la U.I.U. necessita interventi di manutenzione dovuti allo stato conservativo.

B) Locale ad uso box/autorimessa ubicato alla via Michele Iacovone snc.

L'immobile avente destinazione d'uso autorimessa è posto al piano primo sotto strada con accesso da rampa comune o diretto dal giardino di pertinenza dell'abitazione mediante l'ausilio di una scala. La superficie interna rilevata dal c.t.u. in loco, esclusi i muri perimetrali è di mq.36,00 circa, la superficie lorda di mq.46,00circa. L'altezza interna è di mt 2,30. Il locale è dotato di impianto elettrico.

Gli immobili menzionati (a e b) sono parte di un corpo di fabbricato costituito da tre piani fuori terra ed un primo piano interrato. Così come si evince dalla concessione edilizia, il piano primo sotto strada è composto da mobili adibiti ad uso box asserviti da un'area di manovra. Le unità poste a piano terra ivi comprese l'u.i.u. del piano secondo e terzo(sottotetto) hanno destinazione d'uso di civile abitazione.

La struttura del fabbricato è costituita da intelaiatura in c.a., poggiante su fondazioni, su travi continue incrociate. I solai di interpiano sono previsti in latero-cemento armato. Le mensole dei balconi, i rampanti di scale e gli aggetti e le sporgenze varie sono realizzate in c.a.

Il fabbricato, all'esterno, è rifinito con cortina di mattoncino a vista, nel complesso in discreto stato di conservazione e manutenzione.

VINCOLI, ONERI GIURIDICI, DIFFORMITA' e CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE.

Dagli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo dal c.t.u., il consulente geom. D'Elia ha evidenziato quanto segue:

1) Abitazione:

La planimetria presente agli atti del Catasto fabbricati, rispetto al rilievo effettuato in loco dal c.t.u., presenta difformità. Di preciso il c.t.u. afferma, nella perizia a sua firma, che la rappresentazione grafica del giardino non rispecchia lo stato dei luoghi. Tuttavia, la natura della difformità per quanto accertato è riferita solo ad una rappresentazione grafica distorta delle linee che identificano il perimetro del giardino.

Pertanto, a parere del c.t.u. geom. D'Elia, ai fini della regolarizzazione di quanto innanzi descritto, è necessario provvedere alla presentazione di una nuova planimetria per esatta rappresentazione grafica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Fabbricati mediante la procedura DOCFA, con un costo stimato pari ad € 350,00 che resta a carico dell'aggiudicatario.

2) Locale box/autorimessa:

La planimetria presente agli atti del Catasto Fabbricati e dagli allegati della concessione edilizia depositati in comune, come riscontrato da rilievo effettuato in loco dal c.t.u. presenta difformità, di preciso, afferma il c.t.u., nella perizia a sua firma, che: è stato eliminato un tramezzo che divideva il box da un disimpegno composto da una scala di comodità che dà accesso al giardino di pertinenza dell'abitazione. Di fatto la superficie rilevata in loco è pari a 46,00 mq circa a fronte dei 37,00 mq presenti nella visura catastale. Ai fini della regolarizzazione il c.t.u. afferma in perizia che è necessario provvedere alla presentazione di una CILA/SCIA per diversa distribuzione spazi interni e di una variazione catastale per aggiornamento planimetrico.

Afferma il c.t.u. che il costo per la regolarizzazione di quanto innanzi descritto è di circa € 4.000,00 per la sanatoria da presentare al comune di Vico del Gargano, Ufficio S.U.E e di € 500,00 per l'aggiornamento planimetrico da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio; entrambi i costi restano a carico dell'aggiudicatario.

Il c.t.u. ha verificato e riportato, nella perizia a sua firma, che lo stabile, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n.125 del 10 gennaio 2001 e permesso di costruire in variante n.116 del 27 marzo 2007, rilasciati entrambi dal Comune di Vico del Gargano. Il medesimo fabbricato A è stato dichiarato agibile dal Comune di Vico del Gargano in data 15 luglio 2007 giusta certificato protocollo n. 6142. (V.si allegato 3 alla c.t.u.).

Nella Concessione Edilizia n. 125 del 10/01/2001 è precisato che il progetto presentato riguarda la realizzazione di "Progetto di un complesso immobiliare per civile abitazione e relative pertinenze".

Il progetto è stato redatto secondo gli strumenti urbanistici comunali e il regolamento edilizio comunale vigente dell'epoca.

L'appartamento è conforme al progetto approvato ma necessita di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica del giardino, come sopra riportato.

Il box non è conforme al progetto approvato e necessita di sanatoria edilizia e di variazione catastale come precedentemente descritto, come sopra riportato.

SUI BENI IMMOBILI PIGNORATI (A+B) RISULTANO TRASCRITE LE SEGUENTI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI COME RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA PRESENTE PROCEDURA:

ABITAZIONE:

1. Trascrizione del 14/03/2005 - Registro Particolare 1612 Registro Generale 2164

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lucera – Sez. Distaccata di Rodi Garganico Repertorio 160/2005

Domanda giudiziale (azione di rivendicazione) gravante sui terreni da cui scaturisce l'attuale p.la 627 (terreno su cui sono stati edificati i fabbricati oggetto della presente procedura esecutiva), ossia identificati nel NCT del Comune di Vico del Gargano al f.lo 34 p.lle 369-371-557-368-372-375-560-561-116-367-370-373-374-471-555-556.

PER LA SUDETTA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA EMESSA LA SENTENZA DEFINITIVA – PASSATA IN GIUDICATO - N.09/2014 PUBBLICATA IN DATA 13.01.2014 (TRIBUNALE DI FOGGIA – EX TRIBUNALE DI LUCERA – EX SEZIONE DISTACCATA DI RODI GARGANICO) DI INTEGRALE DEMOLIZIONE DELLA PALAZZINA "A" DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI STAGGITI.

DETTA SENTENZA NON RISULTA ANNOTATA.

IL P.D. PRECISA CHE, GIUSTA PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 13.09.2023: "LA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA NON RAPPRESENTA UNA FORMALITÀ PREGIUDIZIALE MA CHE TUTTAVIA, PER OPPORTUNITÀ, IN CASO DI AGGIUDICAZIONE, SI PROVVEDERÀ SENZ'ALTRO ALLA ANNOTAZIONE DELLA SENTENZA".

2. Iscrizione del 13/06/2008 - Registro Particolare 747 Registro Generale 5156

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 39033/19234 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

3. Iscrizione del 20/04/2009 - Registro Particolare 739 Registro Generale 3777

Pubblico ufficiale Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia - Repertorio 45353/2009 del 08/04/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

4. Trascrizione del 26/11/2021 - Registro Particolare 9367 Registro Generale 10975

Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Foggia Repertorio 4068 del 02/11/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

LOCALE BOX/AUTORIMESSA:

1. Trascrizione del 14/03/2005 - Registro Particolare 1612 Registro Generale 2164

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lucera – Sez. Distaccata di Rodi Garganico Repertorio 160/2005

Domanda giudiziale (azione di rivendicazione) gravante sui terreni da cui scaturisce l'attuale p.la 627 (terreno su cui sono stati edificati i fabbricati oggetto della presente procedura esecutiva), ossia identificati nel NCT del Comune di Vico del Gargano al f.lo 34 p.lle 369-371-557-368-372-375-560-561-116-367-370-373-374-471-555-556.

PER LA SUDETTA DOMANDA GIUDIZIALE E' STATA EMESSA LA SENTENZA DEFINITIVA – PASSATA IN GIUDICATO - N.09/2014 PUBBLICATA IN DATA 13.01.2014 (TRIBUNALE DI FOGGIA – EX TRIBUNALE DI LUCERA – EX SEZIONE DISTACCATA DI RODI GARGANICO) DI INTEGRALE DEMOLIZIONE DELLA PALAZZINA "A" DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI STAGGITI.

DETTA SENTENZA NON RISULTA ANNOTATA.

IL P.D. PRECISA CHE, GIUSTA PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 13.09.2023: "LA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA NON RAPPRESENTA UNA FORMALITÀ PREGIUDIZIALE MA CHE TUTTAVIA, PER OPPORTUNITÀ, IN CASO DI AGGIUDICAZIONE, SI PROVVEDERÀ SENZ'ALTRO ALLA ANNOTAZIONE DELLA SENTENZA".

2. Iscrizione del 13/06/2008 - Registro Particolare 747 Registro Generale 5156

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 39033/19234 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

3. Iscrizione del 20/04/2009 - Registro Particolare 739 Registro Generale 3777

Pubblico ufficiale Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia - Repertorio 45353/2009 del 08/04/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

4. Trascrizione del 26/11/2021 - Registro Particolare 9367 Registro Generale 10975

Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Foggia Repertorio 4068 del 02/11/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

STIMA DEGLI IMMOBILI:

Il c.t.u., geom. D'Elia, nell'elaborato a sua firma agli atti della procedura, ha effettuato indagini di mercato tendenti a ricercare atti dispositivi riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima. Le indagini sono state svolte, come affermato dal c.t.u. nella perizia a sua firma agli atti della presente procedura, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Comune di San Severo, nonché presso agenzie immobiliari di San Severo, professionisti del settore, colleghi operanti in zona, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive.

Il c.t.u., geom. d'Elia, ha attribuito al compendio pignorato il seguente valore di stima:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (A+B), COSI' COME CALCOLATO DAL C.T.U.: € 134.850,00.

Il c.t.u. ha così stimato il compendio pignorato:

valore di stima dell'UNITA' IMMOBILIARE (A) AD USO ABITATIVO: € 112.500,00.

valore di stima dell'UNITA' IMMOBILIARE (B) AD USO BOX/AUTORIMESSA € 22.350,00.

IL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO (APPARTAMENTO + BOX) E' STATO DETERMINATO DAL C.T.U. IN: €134.850,00.

PREZZO BASE PER IL LOTTO UNICO (appartamento + box): € 42.667,38 (euro QUARANTADUEMILASEICENTOSESSANTASETTE//38), Oltre oneri fiscali come per legge, essendo stata applicata la riduzione di ¼ rispetto al prezzo base dell'ultima asta dell'11.12.2024 andata deserta.

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE PER IL LOTTO UNICO (appartamento + box): € 32.000,54 (euro TRENTADUEMILA//54) oltre oneri fiscali come per legge (pari al 75% del prezzo base d'asta del lotto unico innanzi indicato di € 42.667,38).

Si precisa che in caso di offerte inferiori al prezzo base d'asta, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare il bene.

Il bene oggetto di pignoramento è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima a firma del geom. D'Elia, agli atti, e pubblicata sul sito www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> - <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti. La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del D.p.r. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avverrà con le seguenti modalità.

OFFERTA DI ACQUISTO

A) 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> 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). Ai sensi del DM 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.

L'offerta per la vendita telematica dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

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

L'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 aprire il file, contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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

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

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

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

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

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

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

accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA.

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa indicante solo la data della vendita, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del professionista delegato, Avv. Sarah Liguori, in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia 58/D, Il Piano.

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

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

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

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

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale.

Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

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

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

d) **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie, in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.**

e) All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare n. 51/2018, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

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

Versamento della cauzione

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

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

- bonifico bancario, nel caso di offerta telematica, da eseguirsi sulle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva IT 95 G 02008 15713 000102717190 con causale "POSIZIONE 202100039300001 CAUZIONE", in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

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

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nei tre giorni lavorativi. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

Saranno dichiarate inammissibili:

1) le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni)

2) le offerte inferiori al valore dell'immobile così come determinato nell'avviso di vendita, salvo che si ritenga non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

3) le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabile nel presente avviso di vendita e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali della vendita.

Partecipazione alla vendita.

Il giorno 06 MAGGIO 2025, alle ore 10:00, presso lo studio del p.d. AVV. SARAH LIGUORI, sito in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n.58 scala D, 2° piano, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.

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

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta. Invece, in caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre, tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

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

MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore delle vendite Telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE e la piattaforma telematica utilizzata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista è disponibile sul sito www.astetelematiche.it

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente presso la sala aste al momento delle operazioni di vendita;

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

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

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

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

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

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

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

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (**il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò derogabile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale**), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n. 393/2021 R.G.E." ovvero tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva IT 95 G 02008 15713 000102717190 con causale "POSIZIONE 202100039300001 SALDO PREZZO".

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sulle suddette coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva o depositare presso lo studio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n. 393/2021 R.G.E." per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tale fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dal professionista delegato.

Istanza di assegnazione: si provvederà all'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni: a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

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

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

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese.

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

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

L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige filiale di Foggia (tel. 0881.568456), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.837111), Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0881.665475), Banca Popolare di Bari (tel. 0881.777895), Banca Popolare di Milano (tel. 0881.564111), Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881.782711), Banca Popolare Pugliese (tel. 0881.794111), BancApulia Spa filiale di Foggia (tel. 0881.722409), salvo altri.

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

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata ai sensi dell'art.560 cpc.

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 dinanzi al professionista delegato.

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

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

Per ogni informazione rivolgersi all'**Avv. Sarah Liguori con studio in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia 58/D**, [tel. 0881/580.457](tel:0881/580.457) – [cell.329.376.31.37](tel:0881/329.376.31.37), o consultare i siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it

Foggia, li 06 Febbraio 2025

Il professionista delegato
Avv. Sarah Liguori