

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Sarah Liguori, delegata dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia, con ordinanza del 15.11.2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n.323 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 **il giorno 06 (SEI) MAGGIO 2025, alle ore 10:30**, 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 **PRIMA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA** dei seguenti beni immobili, così come dettagliatamente individuati e descritti nella ctu a firma del Dott. Ing. GIUSEPPE DI MAURO, agli atti della procedura, costituenti **LOTTO A e LOTTO B, come di seguito descritti.**

LOTTO A

Preliminarmente, il c.t.u., Ing. Di Mauro, nella perizia a sua firma agli atti della procedura, ha chiarito e precisato che benché i 2 beni immobili staggiti (di seguito identificati come LOTTO A e LOTTO B) fossero complementari (un'abitazione e un box auto), è stato necessario costituire 2 lotti a causa dell'incomerciabilità dell'abitazione sul libero mercato. Per quest'ultimo bene le operazioni peritali hanno avuto ad oggetto l'accertamento della natura non commerciabile del bene e quindi – ai fini della vendita giudiziaria, non soggetta alle restrizioni relativi agli immobili abusivi – la quantificazione di un valore d'uso da porre a base d'asta. In tal caso, l'acquirente conseguirà la piena proprietà del bene immobile staggito (di cui al Lotto A) ma – sotto il profilo edilizio ed urbanistico – nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA (LOTTO A) come descritto nella c.t.u. agli atti della procedura:

Lotto costituito da una abitazione in Cagnano Varano alla Via S. Pertini, 4/A.

L'abitazione si trova al piano terzo di un fabbricato di complessivi 6 livelli, di cui un piano completamente interrato con accesso da Via N. Paganini, un piano seminterrato con accesso da Via A. Vivaldi e 4 livelli interamente fuori terra con accesso da Via S. Pertini, senza ascensore. L'abitazione occupa l'intero ultimo piano, è composta da 6 ampi vani con doppi servizi e numerosi accessori, per complessivi 12,5 vani catastali. Dotata di un terrazzo a livello di oltre 100 mq, di cui 37 mq coperti.

Il bene che costituisce il lotto è ubicato in Cagnano Varano (FG), in un condominio ai margini della zona edificata, all'intersezione tra Via A. Vivaldi e Via S. Pertini, con accesso dal portone condominiale su Via Pertini, civico 4/A.

Si tratta di una unità immobiliare al piano terzo di un fabbricato di complessivi 6 piani di cui 4 fuori terra, uno seminterrato e uno interrato. Al livello del proprio piano, l'abitazione è dotata di un ampio terrazzo, in parte a sbalzo, sul lato est, mentre dal lato opposto, affacciato ad ovest, si contano complessivi 5 abbaini, trattandosi di un piano mansardato realizzato sotto la copertura.

In Catasto, l'unità immobiliare pignorata è censita al foglio 34 del Comune di Cagnano Varano, particella 649, sub. 21, categoria A/2, consistenza 12,5 vani.

CONFINI:

Il c.t.u., nella perizia a sua firma agli atti della procedura, afferma che i confini catastali del bene immobile *de quo*, che coincidono con i confini del fabbricato perché il bene occupa l'intero ultimo piano, in senso antiorario, sono costituiti da Via A. Vivaldi sul lato ovest, porzione residua della p.lla 648 sui lati sud ed est (su cui insiste la viabilità privata per raggiungere i garage interrati) e Via S. Pertini sul lato nord.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.

Il c.t.u. così descrive il bene di cui al lotto A: unità abitativa al terzo piano ed ultimo piano di un fabbricato con struttura in calcestruzzo armato risalente alla fine degli anni '90 del Novecento. Esso occupa l'intera superficie di piano quindi, giunti al pianerottolo, vi si accede attraverso l'unica porta ivi ubicata. La sua superficie utile interna è di 219 mq.

Oltre la porta di ingresso, con portoncino di sicurezza rivestito in legno scuro, c'è un piccolo disimpegno che funge da elemento di distribuzione della zona giorno. A destra è infatti ubicato il soggiorno e a sinistra, oltre un piccolo muro divisorio, la sala da pranzo entro la quale è altresì ricavata la zona adibita alla cottura. Sia il soggiorno che la cucina/pranzo hanno ciascuna una superficie molto elevata, superiore a 46 mq per ognuna. L'intera zona giorno affaccia sul lato est del fabbricato ed è dotata di un'ampia terrazza a livello, parzialmente coperta con 2 verande a vetri di cui una utilizzata a fini conviviali, arredata con tavolino, sedie e un piccolo forno in muratura, e l'altra utilizzata come "estensione esterna" della sala, arredata con un divanetto a dondolo, poltroncine, tavolino basso e cyclette. Il resto della terrazza, per complessivi ulteriori 64 mq, è scoperto ed affaccia sulla vallata che fronteggia il fabbricato. Dal lato opposto, con affaccio su Via Vivaldi, sotto i 5 abbaini di cui è dotato il fabbricato, vi sono altrettante stanze: 1 studio, 1 bagno grande e 3 camere da letto. Tutte queste stanze sono servite da un lungo corridoio al termine del quale vi è un secondo bagno, più piccolo. Completano l'abitazione una cabina armadio, comunicante con la stanza da letto

matrimoniale, un locale lavanderia, ricavato in uno spazio compreso tra la cucina/pranzo e il terrazzo, e un ripostiglio esterno, sotto una delle due verande.

Complessivamente, le finiture appaiono di elevata qualità e lo stato di manutenzione osservato si è rivelato molto buono. I pavimenti sono quasi ovunque realizzati con parquet in legno scuro, ad eccezione della cucina/pranzo e dei 2 bagni, nei quali sono in gres porcellanato, con superficie opaca in cucina e lucida nei bagni. Gli infissi verso l'esterno sono tutti a tenuta termica. Una parte dell'abitazione è controsoffittata e, ove presente, nel controsoffitto sono alloggiato le lampade. Al momento del sopralluogo, da alcune pareti spuntavano dei fili elettrici predisposti per l'allaccio di applique, evidentemente non ancora installati. Il riscaldamento viene ottenuto con termosifoni alimentati da una caldaia a gas, posta su una parete della cucina, che è altresì provvista di condizionatore per il raffrescamento estivo. Gli impianti sono apparsi a norma, ma la proprietà non disponeva di alcun Certificato di Conformità.

Il bene immobile costituente il LOTTO A è attualmente nel materiale possesso dei debitori esecutati che ivi risiedono.

Il c.t.u. riferisce nella perizia a sua firma, agli atti della procedura, che poiché il fabbricato non è costituito in condominio, non è possibile indicare se vi siano spese già deliberate o insolute.

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

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto A è ubicata al piano sottotetto (in realtà ha le caratteristiche di un attico mansardato) di un fabbricato di 4 piani fuori terra ed altri 2 entro terra, di cui il primo seminterrato e il secondo interrato. L'intero fabbricato fu autorizzato con Concessione Edilizia n. 95 rilasciata dal Comune di Cagnano Varano in data 27 ottobre 1997, prodotta in copia in **ALLEGATO 04 della c.t.u. agli atti**. Il progetto prevedeva un piano seminterrato, un piano rialzato, un piano primo, un piano secondo e un sottotetto. I locali del sottotetto furono autorizzati come "volumi tecnici", senza tuttavia che sia mai stato specificato in alcuno dei documenti di progetto, né nella Concessione, l'uso "tecnico" al quale erano destinati i detti volumi.

Afferma il ctu, nella perizia a sua firma, che per volumi tecnici si intendono quei volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici a servizio dell'edificio quando le dette apparecchiature non possano essere ospitate all'interno dell'edificio stesso. Tipicamente, rientrano tra i volumi tecnici il vano caldaia del condominio, l'extracorsa dell'ascensore, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, l'alloggiamento dell'autoclave o dell'unità di trattamento aria e altri volumi simili. E' un volume tecnico anche il torrone del vano scala, necessario per accedere alla copertura ma non sfruttabile in altro modo. Afferma il ctu che non possono considerarsi perciò volumi tecnici quei locali che abbiano superfici, altezze, allacci ai servizi e via dicendo che li rendano potenzialmente utilizzabili con diversa destinazione.

Ne deriva, sulla base di quanto affermato dal ctu nell'elaborato a sua firma agli atti della procedura, che l'abitazione costituente il Lotto A è completamente abusiva perché il suo volume era altrimenti irrealizzabile (in zona sono consentiti soli 3 piani), perché l'intero volume – pur con caratteristiche di abitabilità – è stato illecitamente dichiarato come volume tecnico, perché le sue dimensioni eccedono qualunque dimensione astrattamente autorizzabile come volume tecnico.

Afferma, altresì, il ctu che a nulla rileva che il detto volume sia stato effettivamente autorizzato (in ogni caso come volume tecnico) e nemmeno è possibile riportarlo indietro alla sua destinazione e proporlo in vendita come tale perché – per definizione – un volume tecnico non è dotato di autonomia e non può essere scorporato dalla costruzione a cui è funzionale.

Inoltre, afferma il ctu che, alla luce delle norme attualmente vigenti, il Lotto A non è al momento sanabile.

Afferma, dunque, il c.t.u. che l'unità immobiliare pignorata identificata e descritta come Lotto A è illegittima, poiché basata su una falsa prospettazione della destinazione d'uso (peraltro, i volumi tecnici non vengono neppure computati nel calcolo degli oneri di costruzione e degli oneri di urbanizzazione perché, per loro natura, non danno luogo ad alcun carico urbanistico) nonché irregolare sotto il profilo urbanistico in conseguenza del suo attuale utilizzo ed è irregolare anche sotto il profilo edilizio perché, compravenduta nel 2003 allo stato rustico, è stata ultimata senza alcun titolo abilitativo (in fase di completamento è stata oltretutto anche ampliata rispetto agli elaborati di progetto).

L'intero fabbricato, inoltre, anche per la parte legittima, non è dotato di Certificato di agibilità/abitabilità.

Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica.

Il c.t.u. afferma che l'immobile periziato – sino al momento del suo pignoramento – non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per sopperire alla sua mancanza, considerata l'espressa richiesta contenuta nei quesiti, il detto Attestato è stato redatto d'ufficio e regolarmente depositato al Catasto Energetico Regionale istituito presso la Regione Puglia. Il codice univoco attribuito dal sistema al deposito effettuato è 7100824000498192 e può essere utilizzato per prelevare copia dell'APE direttamente dal Catasto Energetico Regionale. Una copia dell'Attestato, firmata digitalmente, è stata prodotta dal c.t.u. in **ALLEGATO A.6** alla sua Relazione, agli atti della procedura.

Accertamenti sulla regolarità di accatastamento.

Il c.t.u. afferma nella sua perizia che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è regolarmente accatastata ed è perciò dotata di identificativi catastali che consentono di individuarla in maniera univoca. I soggetti intestatari coincidono con i soggetti proprietari trascritti nei Registri Immobiliari.

Il c.t.u. afferma che la planimetria rilevata in sede di sopralluogo è lievemente differente da quanto rappresentato sulla planimetria agli atti del Catasto. Confrontando le 2 planimetrie riportate in **ALLEGATI 3-4** della c.t.u. si può notare come alcune pareti siano posizionate diversamente (la parete a sinistra della porta d'ingresso, la parete che divide lo studio dalla adiacente stanza da letto, la parete che delimita il corridoio in prossimità della stanza da letto matrimoniale). Afferma il c.t.u. che queste lievi differenze non richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale perché non hanno alcun effetto sulla consistenza, sulla categoria o sulla classe (e pertanto non hanno alcun effetto sulla rendita) cosicché la planimetria catastale è ritenuta dal c.t.u. conforme (Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010).

Il c.t.u. afferma nel suo elaborato che il fabbricato al quale appartiene il bene pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.95/97 rilasciata dal Comune di Cagnano in data 27 ottobre 1997, pratica edilizia n. 26/92, prot. 1383 del 6 marzo 1992. Pertanto, la sua costruzione è stata iniziata successivamente alla data del 1° settembre 1967.

Il c.t.u. afferma altresì nel suo elaborato che l'unità immobiliare pignorata (lotto A) è stata realizzata in violazione delle norme edilizie sin dall'epoca della sua costruzione perché rappresenta un volume aggiuntivo abusivamente realizzato sulla base di una falsa prospettazione della sua destinazione d'uso. Se dichiarato abitabile, il detto volume non poteva essere autorizzato.

Inoltre, il c.t.u. afferma che l'intero volume è abusivo, per consistenza e per destinazione d'uso. Agli atti del Comune di Cagnano Varano, tuttavia, non risulta mai effettuata alcuna contestazione, né agli odierni proprietari, né all'originario costruttore.

L'immobile è stato realizzato senza alcuna convenzione con il Comune.

La richiesta di determinazione della superficie commerciale, afferma il c.t.u. essere finalizzata a calcolare il valore di mercato del bene attraverso un prezzo parametrico a mq. Per le ragioni già esposte, il c.t.u. afferma che l'immobile non è sanabile.

Invero, per esso, è stato stimato dal c.t.u. un valore d'uso, al fine di poterlo comunque destinare alla vendita giudiziaria. In tal caso, il c.t.u. ha ritenuto comunque opportuno indicare le superfici effettivamente rilevate in sede di sopralluogo, di seguito riportate.

Vani principali 219,0 mq coefficiente 1,00= valore arr. 219 mq

Terrazzo 101,0 mq coefficiente 0,30= valore arr. 30 mq

Superficie commerciale totale 249 mq

Stima dei beni operata dal c.t.u. in base al valore di mercato, rectius: in base al valore d'uso.

Il c.t.u. afferma e ribadisce che il bene immobile di cui al LOTTO A non è liberamente commerciabile per via delle restrizioni previste dalle norme che impediscono la circolazione degli immobili abusivi. Poiché tali restrizioni non si applicano alle procedure esecutive, in adempimento alla richiesta del Giudice contenuta nel verbale di udienza del 26 marzo 2024, al LOTTO A è STATO DETERMINATO DAL C.T.U. un valore d'uso che servirà come prezzo da porre a base d'asta.

A tal fine, il c.t.u. afferma di aver individuato l'uso più appropriato per il bene in esame (Lotto A), consistente, nel caso specifico, in un utilizzo a fini abitativi, non ritenendo possibili altri usi sia per l'ubicazione dell'immobile, sia per la sua collocazione all'interno di un condominio e al terzo piano senza ascensore.

Afferma il c.t.u. che oltre a fini abitativi personali l'immobile (Lotto A) possa essere dato in locazione a terzi.

Nella perizia agli atti della procedura, il c.t.u., Ing. Di Mauro, afferma e chiarisce quanto segue, come pedissequamente riportato nella perizia a sua firma che qui di seguito si riporta: "Poiché, nel corso delle indagini, lo scrivente ha potuto appurare che la situazione urbanistica dell'unità non era conosciuta presso il Comune, perché – comunque – l'esistenza della Concessione Edilizia fornisce una parvenza di legittimità, si ritiene di poter fissare un orizzonte temporale di riferimento pari a 30 anni commisurata, quest'ultima, anche all'aspettativa di vita dell'ipotetico investitore. Con un saggio di interesse nominale del 2%, il montante annuo di un importo mensile anticipato pari a 300,00 euro percepito per 12 mesi. Poiché il volume in sé, pur se con una forzatura in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato autorizzato, il costo della dismissione finale del bene può essere ritenuto nullo, assumendo che al termine della sua vita utile il bene venga dismesso senza alcun costo. Al momento della sua dismissione, il bene conserva comunque un suo valore come "volume tecnico", benché cedibile unicamente al condominio e non ad altri eventuali acquirenti estranei (per via dell'inscindibile rapporto di strumentalità tra il volume tecnico e la costruzione, di cui si è già detto in risposta al quesito n. 10). Pur non potendo garantire la cessione al condominio, è però presumibile che, ad un prezzo conveniente, essa possa comunque essere effettuata. Il c.t.u. ritiene che il valore attualizzato del bene come "volume tecnico", da cedere unicamente al condominio ad un prezzo tale che per questo possa risultarne "appetibile" l'acquisto, possa essere posto pari ad euro 30.000,00. In definitiva, il c.t.u. afferma che il valore d'uso del bene, che potrà essere assunto come prezzo a base d'asta risulta pari a: 101.500,70 euro.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO A EFFETTUATA DAL C.T.U.: € 101.500,70 (euro centounomilacinquecento/70).

SUL LOTTO A RISULTANO TRASCRITE LE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI COME RISULTANTI DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA PRESENTE PROCEDURA che saranno cancellate dalla procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

- ISCRIZIONE del 26/06/2003 - RP 664 RG 6281 - Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio 24011 del 16/06/2003 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 28/10/2008 - RP 2276 RG 10151 - Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Repertorio 55388/2008 del 22/10/2008 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI;
- TRASCRIZIONE del 30/10/2008 - RP 6887 RG 10367 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 711 del 02/08/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 20/05/2011 - RP 685 RG 4413 - Pubblico ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. Repertorio 244/4311 del 17/05/2011 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- TRASCRIZIONE del 01/10/2021 - RP 7631 RG 8987 - Pubblico ufficiale ASSISTENTE/FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3451 del 15/09/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE del 25/05/2023 - RP 376 RG 4994 - Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio 24011 del 16/06/2003 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (RIF. n.664 del 2003).

PREZZO BASE PER IL LOTTO A, come stimato dal c.t.u.: € 101.500,70 (euro centounomilacinquecento/70), oltre oneri fiscali come per legge.

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE PER IL LOTTO A: € 76.125,52 (euro SETTANTASEIMILACENTOVENTICINQUE//52) oltre oneri fiscali come per legge, pari al 75% del prezzo base d'asta del lotto A innanzi indicato di € 101.500,70.

LOTTO B

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA, come descritto nella c.t.u. agli atti della procedura:

Afferma il c.t.u., nella perizia a sua firma agli atti della procedura, che il Lotto B è costituito da un box auto in Cagnano Varano alla Via A. Vivaldi, sc. Il box si trova al piano seminterrato di un fabbricato di complessivi 6 livelli, di cui un piano completamente interrato con accesso da Via N. Paganini, un piano seminterrato con accesso da Via A. Vivaldi e 4 livelli interamente fuori terra con accesso da Via S. Pertini. Si accede al box dalla seconda porta sulla destra dello spazio di manovra. La sua superficie utile è di 21 mq.

Il bene che costituisce il lotto B è ubicato in Cagnano Varano, al piano seminterrato di un condominio ai margini della zona edificata, all'intersezione tra Via A. Vivaldi e Via S. Pertini.

CONFINI: i suoi confini catastali, in senso antiorario, sono costituiti dall'area di manovra condominiale, da cui trae accesso, dal subalterno 14 (primo box sulla destra dell'area di manovra), dalla parete perimetrale che affaccia su Via Paganini e dal subalterno 12, terzo box sulla destra.

DATI CATASTALI: In Catasto, l'unità immobiliare pignorata del presente lotto B è censita al foglio 34 del Comune di Cagnano Varano, particella 649, sub. 13, categoria C/6, consistenza catastale 19 mq.

L'accesso ai *garages* avviene imboccando da Via Vivaldi la rampa privata sulla destra del fabbricato che conduce allo spazio di manovra dei box; giunti al piano seminterrato, l'unità pignorata è la seconda sulla destra. Afferma il c.t.u. che, poiché non vi sono le tabelle millesimali, non è possibile indicare i millesimi di proprietà corrispondenti al box pignorato. Il bene che costituisce il lotto B è individuato sull'immagine satellitare riportata in **Figura B.2 della perizia, agli atti della procedura**. Le sue coordinate GPS, nel sistema WGS84, sono 41,82663 N – 15,77800 E.

Analitica descrizione del bene.

Afferma il c.t.u. che il bene pignorato (Lotto B) è ubicato nel Comune di Cagnano Varano (FG), al piano seminterrato del condominio di Via S. Pertini, 4 ma trae accesso dalla adiacente Via Vivaldi.

Il fabbricato, con struttura portante in calcestruzzo armato, è stato realizzato a cavallo tra la fine degli anni '90 e i primi anni del 2000. L'unità in questione risulta infatti catastalmente costituita (e quindi presumibilmente ultimata) nel 2002. Per raggiungere il piano seminterrato, dalla pubblica Via Vivaldi occorre imboccare la rampa condominiale realizzata di fianco al fabbricato dal lato opposto a Via Pertini. Si arriva così allo spazio comune di manovra, sul quale si affacciano complessivi 10 box auto. Il bene pignorato è il secondo, entrando, sul lato destro. La porta di ingresso al box è metallica, di tipo basculante e di modesta fattura. L'intera area di manovra è comunque protetta da un cancello scorrevole abbastanza robusto e provvisto di telecomando. Il box è di forma rettangolare allungata, di dimensioni nette interne 3,72x5,70 m. Il piano di calpestio è pavimentato con mattonelle in gres, probabilmente per ragioni di pulizia, poiché il box non è utilizzato per il parcheggio dell'auto ma quale locale di sgombero, a mo' di cantina. A tale scopo, una sua ampia porzione è provvista di soppalco realizzato su una struttura portante metallica con piano di calpestio in legno. Si sale al soppalco con una scala metallica a pioli. Le pareti del box sono intonacate e tinteggiate di bianco, in buono stato di manutenzione. Non vi sono impianti. La planimetria del box, così come rilevata in sede di accesso ai luoghi, è riportata in **ALLEGATO B.5 della perizia, agli atti della procedura**, mentre la sua planimetria catastale è riportata in **ALLEGATO B.6 della perizia agli atti della procedura**.

Il bene pignorato appartiene per intero (pro-quota pari ad 1/2 ciascuno) ai debitori eseguiti ed è attualmente nel materiale possesso dei debitori eseguiti.

I beni non risultano soggetti ad alcuna formalità, vincolo od onere, né risultano diritti reali di terzi che possano limitarne la piena fruibilità da parte dell'acquirente. Poiché il fabbricato non è costituito in condominio, il c.t.u. afferma che non è stato possibile indicare se vi siano spese già deliberate o insolute.

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

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

Afferma il c.t.u. che il fabbricato al quale appartiene l'unità immobiliare pignorata che costituisce il presente lotto B fu autorizzato con Concessione Edilizia n. 95 rilasciata dal Comune di Cagnano Varano in data 27 ottobre 1997, già prodotta in copia in **ALLEGATO 04 alla c.t.u.**. Pur se presente l'abuso relativo all'unità inclusa nel Lotto A, non vi sono problemi di natura edilizia o urbanistica che incidono sulla regolarità del box auto per cui si procede: il bene è dunque regolare sotto entrambi i profili.

Non è tuttavia presente il Certificato di agibilità/abitabilità.

Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica.

Afferma il c.t.u. che l'immobile periziato non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, né detto Attestato risulta necessario per poter procedere alla sua vendita forzata. Riguardo al bene del presente lotto, il c.t.u. afferma che ricorre infatti uno specifico caso di esclusione, dal momento che i box sono espressamente esonerati dalla dotazione dell'APE ai sensi dell'Appendice A alle "Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici" emanate con Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 dal Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione.

Afferma il c.t.u. che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è regolarmente accatastata sin dal 2002 ed è perciò dotata di identificativi catastali che consentono di individuarla in maniera univoca. I soggetti intestatari coincidono con i soggetti proprietari trascritti nei Registri Immobiliari.

Conformità tra quanto rilevato dal c.t.u. in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo il c.t.u. afferma che è stato possibile accertare la conformità tra lo stato di fatto dell'immobile di cui al Lotto B e la sua rappresentazione grafica agli atti dell'Agenzia del Territorio. Il c.t.u. afferma altresì che l'immobile pignorato è stato realizzato tra la fine degli anni '90 e gli inizi degli anni 2000. La sua costruzione è legittimata dalla Concessione Edilizia n. 95 rilasciata dal Comune di Cagnano Varano in data 27 ottobre 1997.

Il c.t.u. afferma che benché il fabbricato presenti un abuso volumetrico al piano sottotetto, l'unità per cui si procede (Lotto B) è esente da violazioni ed è stata realizzata nel rispetto delle norme edilizie all'epoca vigenti. Non sono stati riscontrati dal c.t.u. lavori abusivi. Successivamente alla realizzazione del box, il c.t.u. afferma che il proprietario ha realizzato al suo interno un soppalco metallico ma poiché non vi sono impianti, ciò non ha determinato alcuna variazione del carico urbanistico.

Afferma il c.t.u. che l'immobile è stato realizzato senza alcuna convenzione.

STIMA EFFETTUATA DAL C.T.U. DELL'IMMOBILE STAGGITO:

Il c.t.u., nella perizia a sua firma agli atti della procedura, afferma di aver determinato il prezzo unitario, tenendo conto della superficie convenzionale complessiva di 32 mq, (Vano principale 24,3 mq: valore arrotondato dal c.t.u. a 24 mq + Soppalco 15,8 mq: valore arrotondato dal c.t.u. a 8 mq), ottenendo per il bene pignorato un valore stimato lordo pari a:
 $V_L = \times = 350,00 \times 32 = u \text{ conv } P S \mathbf{11.200,00 \text{ euro}}$ *Valore stimato lordo dal c.t.u.*

Non occorrendo costi aggiuntivi per la regolarizzazione dell'immobile, essendo questo risultato già regolare, il prezzo lordo coincide con il prezzo netto. A questo punto il c.t.u. ha applicato quindi la riduzione del valore stimato per assenza della garanzia per vizi della cosa venduta, diversi da quelli già noti e quantificati, generalmente valutabile in un'aliquota dell'ordine del 10-15% circa del valore del bene.

Al fine di ottenere un risultato in cifra tonda, il c.t.u. ha applicato una riduzione pari a 1.200,00 euro (corrispondente al 10,7% circa del valore stimato netto), pervenendo in definitiva al seguente valore di stima:

$V_{NR} = 11.200,00 - 1.200,00 = \mathbf{10.000,00 \text{ euro}}$ *Valore stimato dal c.t.u. da porre a base d'asta.*

VALORE DI STIMA DEL LOTTO B EFFETTUATA DAL C.T.U.: € 10.000,00 (euro dicemila//00).

SUL LOTTO B RISULTANO TRASCritte LE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI COME RISULTANTI DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA PRESENTE PROCEDURA che saranno cancellate dalla procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

- ISCRIZIONE del 26/06/2003 - RP 664 RG 6281 - Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio 24011 del 16/06/2003 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- ISCRIZIONE del 28/10/2008 - RP 2276 RG 10151 - Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Repertorio 55388/2008 del 22/10/2008 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI;
- TRASCRIZIONE del 30/10/2008 - RP 6887 RG 10367 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 711 del 02/08/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 20/05/2011 - RP 685 RG 4413 - Pubblico ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. Repertorio 244/4311 del 17/05/2011 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- TRASCRIZIONE del 01/10/2021 - RP 7631 RG 8987 - Pubblico ufficiale ASSISTENTE/FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3451 del 15/09/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE del 25/05/2023 - RP 376 RG 4994 - Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio 24011 del 16/06/2003 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (RIF. n.664 del 2003).

PREZZO BASE PER IL LOTTO B, come stimato dal c.t.u.: € 10.000,00 (euro diecimila//00), oltre oneri fiscali come per legge.

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE PER IL LOTTO B: € 7.500,00 (euro SETTEMILACINQUECENTO//00) oltre oneri fiscali come per legge, pari al 75% del prezzo base d'asta del lotto B innanzi indicato di €10.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il LOTTO A è abitato dai debitori esegutati che ne hanno piena disponibilità e possesso, ivi residenti.

Il LOTTO B è nella piena disponibilità dei debitori esegutati che ne hanno il possesso.

Si precisa che in caso di offerte inferiori al prezzo base d'asta, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare il bene. 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 a firma dell'Ing. Di Mauro, 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 esegutato - 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 di entrambi i lotti 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 informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma, le offerte sono formulate a

mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma dell'art. 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

B) OFFERTE CON 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 202100032300001 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 (SEI) MAGGIO 2025, alle ore 10:30, 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 procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore delle vendite Telematica è la società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L. e la piattaforma telematica utilizzata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista è disponibile sul sito www.gobidreal.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. 323/2021 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 202100032300001 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. 323/2021 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 rivoltogli 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 – cell.329.376.31.37**, o consultare i siti internet www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it, www.venditegiudiziarieitalia.it

Foggia, lì 31 Gennaio 2025

Il professionista delegato
Avv. Sarah Liguori