

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffae@avvocatilucera.legalmail.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 177/2017 + 263/2019

IL PROFESSIONISTA DELEGATO **AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**,

- vista l'ordinanza di delega alla vendita resa dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia in data 24/09/2021, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c.;

- visto il provvedimento reso all'udienza del 15/02/2022 di autorizzazione alla formazione di una tabella millesimale del compendio staggito, come integrato con successivo provvedimento del 29/06/2022;

- viste le relazioni di stima dei beni pignorati e le successive integrazioni come richieste dal Giudice dell'Esecuzione e dal sottoscritto Professionista Delegato;

- vista la determinazione del valore degli immobili a norma dell'art. 568, III comma, c.p.c.,

- visti gli esiti negativi dei precedenti tentativi di vendita tenutisi il 09.02.2023, il 16.05.2023 e il 26.09.23;

- vista il provvedimento reso dal G.E. alla udienza del 3.10.2023 con il quale è stato autorizzato un nuovo tentativo di vendita al prezzo ulteriormente ribassato di ¼ rispetto al precedente,

- visto l'esito, parzialmente negativo, della vendita senza incanto del 9/01/2024;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 6/02/2024, con il quale, con riferimento ai Lotti 1, 4 e 21, è stato autorizzato un ulteriore tentativo di vendita al prezzo ulteriormente ribassato di ¼ rispetto al precedente, ivi disponendo altresì la vendita in prima pubblicazione degli altri Lotti staggiti e rimasti momentaneamente invenduti ai sensi dell'art. 504 c.p.c.;

- visto il provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione il 15/05/2024, con il quale è stata dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario del Lotto 3 e con il quale altresì sono stati rimessi gli atti al sottoscritto P.D. per un nuovo tentativo di vendita alle stesse condizioni del precedente ma con cauzione al 25% del prezzo offerto;

- visto l'esito, parzialmente negativo, della vendita senza incanto del 3/10/2024;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione reso il 17/12/2024, con il quale, con riferimento a tutti i Lotti, è stato autorizzato un ulteriore tentativo di vendita al prezzo ulteriormente ribassato di ¼ rispetto al precedente,

AVVISA

CHE PROCEDERÀ ALLA

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA,

DEL SEGUENTE COMPENDIO IMMOBILIARE

SITO IN SAN SEVERO (FG) S.P. 30 – Km. 0,850 (VIA PER TORREMAGGIORE)

LOTTO 1:

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DELL'EDIFICIO ESPOSITIVO - PALAZZINA che si incontra subito entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P. 30 – Km. 0,850, con ampio piazzale antistante ricompreso in via esclusiva nel lotto posto in vendita. La palazzina è costituita da un piano interrato, un piano rialzato, due piani superiori (primo e secondo) ed un sottotetto. Al Piano Seminterrato, si arriva attraverso una rampa esterna scoperta nella parte est dell'edificio. Contrariamente a quanto riportato in catasto, è costituito da un corridoio centrale, protetto da portone metallico scorrevole, e da una serie di box protetti ciascuno da portone metallico zincato. Due porticine, collegano i piazzali sud e ovest con l'interrato. Al Piano Terra-Rialzato, vi sono gli uffici, la direzione, i locali per l'esposizione, gli spogliatoi per il personale. Vi è anche una sala per feste e ricorrenze con annessa cucina e bagni. Al Primo Piano, vi sono ulteriori locali per l'esposizione dei mobili, un ampio terrazzo che sovrasta gli spogliatoi sottostanti. Al Secondo Piano, vi sono ulteriori locali per l'esposizione, un terrazzo verso est. Nel sottotetto, vi sono depositi non accatastati, i locali macchine per l'ascensore e per il montacarichi, alcuni terrazzini di copertura. Tre corpi scala, un piccolo ascensore da quattro persone (non più a norma) ed un montacarichi, collegano verticalmente i piani utili. Un atrio centrale all'edificio consente di illuminare meglio gli ambienti non posti sulle facciate esterne. I pavimenti sono di tipo industriale al piano seminterrato, in marmette di cemento sulla rampa, in marmette di graniglia in zona servizio, in piastrelle di ceramica chiare o colorante nelle zone espositive e di rappresentanza. L'altezza utile interna è superiore ai 3 mt. al piano seminterrato, di circa 2.80 mt ai piani rialzato, primo e secondo. Gli infissi sono generalmente vetusti in alluminio anodizzato di colore argento. La struttura portante è in cemento armato, con un giunto strutturale che separa tre moduli a sinistra e quattro a destra, guardando la facciata da sud. Gli impianti elettrico, idrico sanitario, elevatore, montacarichi, antincendio, ecc. sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. I quadri elettrici sono ubicati ai vari piani, a volte con estintori ed idranti. Servizi igienici, alcuni dismessi, servono i vari piani. La Palazzina è fornita di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale all'ingresso del compendio sulla S.P. 30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Nel locale destinato ai contatori, posto all'ingresso del comprensorio, è presente il contatore di fornitura di energia elettrica collegato alla rete. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. La palazzina è stata realizzata in cemento armato tradizionale e si estende per circa **5000 mq**. La Palazzina è collegata mediante una porta di accesso al Lotto 2 e pertanto sarà necessario provvedere alle chiusure dei varchi di accesso al detto Lotto. Viene venduto unitamente alla

II. PIENA PROPRIETÀ ESCLUSIVA DELL'AMPIO PIAZZALE ANTISTANTE LA PALAZZINA, costituito dalla porzione di area compresa tra la S.P. 30 San Severo – Torremaggiore e l'edificio espositivo, rampa compresa, pari a circa 1.100 mq.

Si precisa che il Lotto 1 non ricomprende ulteriori diritti proporzionali sulle altre aree comuni presenti all'interno del comprensorio immobiliare ove è posto, già di proprietà del debitore esecutato.

DATI CATASTALI

la **PALAZZINA** è censita nel N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, particella 244, sub 2, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. D/8, piani S1+T+1+2, Rendita € 56.293,80;

il **PIAZZALE** è censito nel N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, particella 244, sub 38 (già sub 10), Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, nc, Rendita: bene comune non censibile. Di fatto individuato nella porzione di area compresa tra la S.P. 30 San Severo – Torremaggiore e l'edificio espositivo Lotto 1, rampa compresa.

CONFINI

la **PALAZZINA** confina con p.lle 599, 244, subb. 10 (oggi 38) e 9, salvo altri e migliori confini.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffae@avvocatilucera.legalmail.it

Il **PIAZZALE** confina con Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, p.lle comuni 599, 244, sub 2, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione della palazzina è stata realizzata negli anni 1981-1984, vi sono numerose difformità planimetrico distributive, la ripartizione in box del piano seminterrato non risulta accatastata, gli impianti non risultano a norma. Il nominato esperto ha attestato la parziale regolarità edilizia e urbanistica dei beni oltre che il parziale loro accatastamento. Il frazionamento di fatto del piano interrato in più box risulta non accatastato, il box sulla rampa risulta non accatastato, le soffitte risultano non accatastate. In particolare con riferimento al Lotto 1 si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso visionati presso l'U.T.C. di San Severo: EDIFICIO ESPOSITIVO: 26/01/1981, concessione edilizia n.ro 26 libretto 1A; 24/09/1981, concessione edilizia (variante) n.ro 41 libretto 3B; 8/05/1983, concessione edilizia edificio espositivo; 10-15/12/1984, ultimazione lavori; 20/03/1987, agibilità; 7/04/1999, condono edilizio / concessione edilizia in sanatoria n.ro 56 per modifica destinazione di uso locali piano rialzato da esposizione ad attività commerciale.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 4.200.000,00 (EURO QUATTROMILIONIDUECENTOMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato ulteriormente di ¼ rispetto al valore, è pari ad **€ 996.679,68 (EURO NOVECENTONOVANTASEMILASEICENTOSETTANTANOVE/68)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 747.510,00 (EURO SETTECENTOQUARANTASEMILACINQUECENTODIECI/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 1 è libero da persone e cose nella disponibilità del sottoscritto Custode Giudiziario.

Qualora occupato al momento della aggiudicazione, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 2

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE facente parte del primo progetto di insediamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1966-1968. Si incontra sulla destra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P. 30 – Km. 0,850. È costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest, leggermente rialzato rispetto al piazzale est. È limitrofo al Lotto 1 e con esso comunicante. Sprovvisto di bagno. La pavimentazione è di tipo industriale in cemento grigio. L'altezza netta utile interna è di 4.50 mt. Gli infissi sono generalmente vetusti, collocati in copertura verso nord e sulle testate est ed ovest del capannone. Munito di portone esterno in

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

metallo scorrevole di colore rosso quello principale, orientato verso ovest, saracinesca zincata l'uscita posteriore verso est. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest e di bianco sporco verso est, necessitanti di manutenzione. La struttura portante è in cemento armato normale, con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Il capannone è fornito di corrente elettrica, il cui contatore è collegato alla rete e trovasi ubicato nel locale destinato ai contatori all'ingresso del comprensorio. È fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale all'ingresso del compendio sulla S.P. 30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Risulta comunicante con il Lotto 1 mediante una porta e pertanto sarà necessario provvedere alle chiusure dei varchi di accesso al detto Lotto. Il Capannone è stato realizzato in cemento armato tradizionale e si estende per circa **400 mq.** Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 28,95 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

Il **CAPANNONE** è censito presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): foglio 23, particella 244, sub 9, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, piano T, Cat. D/8, Rendita € 1.462,00.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.la 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 599, 244, subb. 10, 36, 2 a sud, sub. 37 a nord, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione è stata realizzata negli anni 1966-1968. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 17/10/1966, presentazione progetto; 29/08/1967, licenza di costruzione n.ro 11 libretto 15; 30/01/1968, ultimazione lavori; 14/05/1971, certificato ultimazione lavori; 27/05/1971 agibilità del macrolotto. Da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive (comunicazioni con i limitrofi sub 2 e sub 37 non accatastate ecc.) da rettificare in Catasto e/o da chiudere a cura dell'aggiudicatario.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 200.000,00 (EURO DUECENTOMILA/00).**

PREZZO BASE D'ASTA

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di $\frac{1}{4}$, è pari ad **€ 150.000,00 (EURO CENTOCINQUANTAMILA/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 112.500,00 (EURO CENTODODICIMILACINQUECENTO/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 2 è libero da persone ma non da cose, di proprietà di un terzo occupante oggetto di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. a cui è stato intimato l'asporto, nella disponibilità del sottoscritto Custode Giudiziario.

Qualora occupato al momento della aggiudicazione, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 5

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE facente parte del primo progetto di insediamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1966-1968. Trattasi del secondo capannone posto di fronte entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P. 30, con uscita laterale verso est. È costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest. Munito di un piccolo bagnetto le cui pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione interna è di tipo industriale in cemento di colore rosso. L'altezza netta utile interna è di 4.50 mt. Munito di portone esterno in metallo di colore rosso, scorrevole, orientato verso sud. Portone secondario orientato verso est. Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati nel timpano di facciata verso sud ed a nastro verso est del capannone. Le poche tramezzature interne sono quasi tutte mobili. Le pareti interne in muratura sono intonacate e tinteggiate. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo verso sud e verso est. La struttura portante è in cemento armato normale, con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco tirantati. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Un quadro elettrico è ubicato all'ingresso. Il capannone sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale all'ingresso del compendio sulla S.P. 30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Il Capannone è stato realizzato in cemento armato tradizionale e si estende per circa **560 mq.** Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 40,53 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

il **CAPANNONE** risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): foglio 23, particella 244, sub 22, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. D/1, P.T., Rendita € 2.286,00.

Le **AREE COMUNI** censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, subb. 7, 20 (oggi 32 e 33 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024), e con p.la 244, sub. 21 ad ovest, p.la 244, sub. 23 a nord, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione è stata realizzata negli anni 1966-1968. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 19/11/1964, presentazione progetto; 24/06/1965, licenza di costruzione n.ro 13 libretto 10; 24/06/1967, ultimazione lavori; 14/05/1971, certificato ultimazione lavori; 27/05/1971 agibilità del macrolotto. Da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive (partizioni interne) da rettificare anche in Catasto.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 300.000,00 (EURO TRECENTOMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di ¼, è pari ad **€ 225.000,00 (EURO DUECENTOVENTICINQUEMILA/84)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 168.750,00 (EURO CENTOESSANTOTTOMILASETTECENTOCINQUANTA/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 5 è occupato in virtù di contratto di occupazione temporanea sottoscritto tra la procedura ed un terzo.

Ivi è previsto l'obbligo di liberazione dei locali nel termine di 90 giorni dal saldo prezzo.

Qualora non liberato nel prefato termine, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 6

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE facente parte del primo progetto di insediamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1966-1968. Trattasi del primo capannone posto di fronte entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P. 30. È costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest. Munito di un piccolo bagnetto le cui pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione interna è di tipo industriale in cemento di colore rosso. L'altezza netta utile interna è di 4.50 mt. Munito di portone esterno in metallo di colore rosso, scorrevole, orientato verso sud. Portone secondario orientato verso est. Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati nel timpano di facciata verso sud del capannone. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo verso sud. La struttura portante è in cemento armato normale, con copertura costituita da

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

travetti in c.a.p. a arco. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Il capannone sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale all'ingresso del compendio sulla S.P. 30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Il Capannone è stato realizzato in cemento armato tradizionale e si estende per circa **560 mq.** Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 40,53 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

Il **CAPANNONE** risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): foglio 23, particella 244, sub 21, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. D/1, P.T., Rendita € 2.298,00.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, subb. 20 (oggi 32 e 33 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024), e con p.lla 244, sub. 22 e con tettoia da accatastare della limitrofa p.lla 244, sub. 30 ad est, p.lla 244, sub. 23 a nord, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione è stata realizzata negli anni 1966-1968. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 19/11/1964, presentazione progetto; 24/06/1965, licenza di costruzione n.ro 13 libretto 10; 24/06/1967, ultimazione lavori; 14/05/1971, certificato ultimazione lavori; 27/05/1971 agibilità del macrolotto. Da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive (partizioni interne) da rettificare anche in Catasto.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 300.000,00 (EURO TRECENTOMILA/00).**

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di $\frac{1}{4}$, è pari ad **€ 225.000,00 (EURO DUECENTOVENTICINQUEMILA/84).**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 168.750,00 (EURO CENTOESSANTOTTMILASETTECENTOCINQUANTA/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 6 è occupato in virtù di contratto di occupazione temporanea sottoscritto tra la procedura ed un terzo.

Ivi è previsto l'obbligo di liberazione dei locali nel termine di 90 giorni dal saldo prezzo.

Qualora non liberato nel prefato termine, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 7

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE facente parte del primo progetto di insediamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1966-1968. Trattasi del primo capannone posto sulla sinistra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P. 30, con uscita posteriore verso nord. È costituito da un piano terra al livello del piazzale sud di ingresso al compendio. La pavimentazione interna è di tipo industriale in cemento di colore rosso. L'altezza netta utile interna è di 3.80 mt. Munito di portone principale esterno in metallo di colore grigio a due ante, orientato verso sud, con una vetrina in legno. Portone secondario più piccolo verso nord. Gli infissi esterni sono generalmente vetusti. Le pareti interne in muratura sono intonacate e tinteggiate. Le pareti del bagnetto sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. La struttura portante è in cemento armato normale, con copertura costituita da vetusto solaio a travetti e pignatte. La copertura della tettoia antistante non accatastata è invece realizzata con travi reticolari in metallo. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Il capannone sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale all'ingresso del compendio sulla S.P. 30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Il Capannone è stato realizzato in cemento armato tradizionale e si estende per circa **260 mq**. Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 18,82 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

il **CAPANNONE** risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): foglio 23, particella 244, sub 30, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. D/1, P.T., Rendita € 1.214,00.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, subb. 20 (oggi 32 e 33 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024), e con p.lla 244, sub. 21 ad est, p.lla 474 di terzi, ad ovest, salvo altri e migliori confini.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione è stata realizzata negli anni 1966-1968. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 19/11/1964, presentazione progetto; 24/06/1965, licenza di costruzione n.ro 13 libretto 10; 24/06/1967, ultimazione lavori; 14/05/1971, certificato ultimazione lavori; 27/05/1971 agibilità del macrolotto, da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive e problemi più rilevanti (ampia tettoia antistante, tettoia posteriore, bagni posteriori ecc.) da rettificare anche in Catasto o da demolire.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 130.000,00 (EURO CENTOTRENTAMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di ¼, è pari ad **€ 97.500,00 (EURO NOVANTASETTEMILACINQUECENTO/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 73.125,00 (EURO SETTANTATREMILACENTOVENTICINQUE/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 7 è occupato in virtù di contratto di locazione, opponibile alla procedura esecutiva.

LOTTO 8

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DELLA PALAZZINA facente parte del primo progetto di insediamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1966-1968. La Palazzina (uffici ed alloggio custode) è posta subito sulla sinistra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P. 30. È costituita da un piano interrato (tavernetta) di mq. 71, un piano rialzato (alloggio custode) di 92 mq. ed un primo piano in ristrutturazione con copertura a terrazzo di 141 mq. La limitrofa vetusta cabina elettrica di 14 mq. è in pessime condizioni ed al momento utilizzata come canile. La pavimentazione interna è in marmette di graniglia. L'altezza netta utile interna è di 2.80 mt. Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, solo in parte sostituiti da nuovi infissi al primo piano in ristrutturazione. Munito di portone principale esterno in legno, a due ante, orientato verso est. La tavernetta è stata recentemente ristrutturata e presenta un unico ambiente pavimentato ed intonacato, con un bagnetto in fondo. Il piano rialzato è attualmente alloggio del custode del compendio immobiliare. Vetuste le scale tra i vari piani. Il primo piano in ristrutturazione, è costituito da tre camere, ha ancora telai privi di porte interne, piastrelle in marmette di graniglia, impianti in corso di realizzazione, vetusti i balconi. Il bagnetto al primo piano è già dotato di sanitari e rubinetteria e rivestito con piastrelle in ceramica. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. La struttura portante è in tufo, con solaio a travetti e pignatte. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. La Palazzina sembra fornita di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale all'ingresso del compendio sulla S.P. 30. Non è stato

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Si estende (piano interrato, piano rialzato, piano primo), per circa **318 mq.** Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 23,01 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

la **PALAZZINA** risulta censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG):

- Foglio 23, particella 243, sub 4, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. A/10, 4 vani, P.T., Rendita € 1.074,23.

- Foglio 23, particella 243, sub 5, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. A/3, 5,5 vani, P.T.+1, Rendita € 553,90.

- Foglio 23, particella 243, sub 6, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. C/2, 71mq., P.T.+S1, Rendita € 198,01.

- Foglio 23, particella 244, sub 31, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. C/2, 14 mq., P.T., Rendita € 62,90.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

la Palazzina confina con p.lle 244, subb. 20 (oggi 32 e 33 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024), e con p.lla 474 di terzi, ad ovest, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione è stata realizzata negli anni 1966-1968. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 3/05/1966, presentazione progetto; 8/06/1966, licenza di costruzione n.ro 46 libretto 3; 8/06/1986, ultimazione lavori; 14/05/1971, certificato ultimazione lavori; 25/05/1971 agibilità del macrolotto, da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive (partizioni interne) da rettificare anche in Catasto. L'attestato di prestazione energetica, riporta la classe energetica "G".

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 275.000,00 (EURO CENTOTRENTAMILA/00)**.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di $\frac{1}{4}$, è pari ad **€ 206.250,00 (EURO DUECENTOSEIMILADUECENTOCINQUANTA/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 154.687,50 (EURO CENTOCINQUANTAMILASEICENTOTTANTASETTE/50)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 8 è libero da persone e cose, nella disponibilità del debitore esecutato.

Qualora occupato al momento della aggiudicazione, il compendio verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 9

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE ADIBITO A EX LOCALE ANTICA CALDAIA ED ESSICAZIONE TRUCIOLI facente parte del primo progetto di insediamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1966-1968, poi ultimato negli anni Settanta, situato a nord ovest del compendio immobiliare pignorato. È costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest. Si compone di un piccolo locale ex caldaia e di un piccolo locale ex essiccatoio. La pavimentazione interna è di tipo industriale in cemento. L'altezza netta utile interna è di circa 3.00 mt. Munito di portone principale esterno in metallo di colore marrone a due ante, orientato verso est, Portone secondario più piccolo per il locale ex essiccatoio. Gli infissi esterni sono generalmente vetusti. Le pareti interne in muratura sono in parte intonacate. Le facciate esterne sono in parte in tufo non intonacate e parte in mattoni faccia vista. La struttura portante è in muratura, con copertura costituita da vetusto solaio a travetti e pignatte. La copertura della tettoia antistante non accatastata è invece realizzata con travi reticolari in metallo. I pochi impianti presenti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Servizi igienici assenti. Il capannone non sembra fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Il Capannone è stato realizzato con struttura in muratura su cui è posta una copertura piana realizzata con travetti e pignatte e si estende per circa **65 mq.** Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 4,70 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

il **CAPANNONE** risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): foglio 23, particella 244, sub 28, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. C/2, P.T., 65 mq., Rendita € 248,42.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.la 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, sub. 20 (oggi 32 e 33 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024), salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione è stata realizzata negli anni 1966-1968. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 02/02/1971, presentazione progetto; 16/03/1976, licenza di costruzione n.ro 12 libretto 4 e succ. variante; 1/04/1977, ultimazione lavori; 25/05/1977 collaudo; 15/12/1977 deposito al Genio Civile prot. 6222 prat. 2796; 17/12/1977 agibilità del macrolotto, da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive (partizioni interne) da rettificare anche in Catasto.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 40.000,00 (EURO QUARANTAMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di ¼, è pari ad **€ 30.000,00 (EURO TRENTAMILA/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 22.500,00 (EURO VENTIDUEMILACINQUECENTO/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 9 è libero da persone e cose, nella disponibilità del sottoscritto Custode Giudiziario.

Qualora occupato al momento della aggiudicazione, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 12

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE con accesso da est, facente parte di un più recente progetto di ampliamento artigianale sull'area, ivi realizzato tra gli anni 1978-1983. Trovasi ubicato tra i sub. 40 e 34, costituito da un piano terra verso est, leggermente rialzato verso ovest. Vi è un piccolo box ufficio subito entrando a destra, provvisto di un bagnetto di servizio. La pavimentazione interna è di tipo industriale di colore rosso. L'altezza netta utile interna è superiore 4.50 mt. Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle due facciate est ed ovest del capannone. Munito di portone esterno in metallo zincato di colore argento, scorrevole, orientato verso est. Una ulteriore porticina esterna non carrabile consente un accesso solo pedonale da ovest. La struttura portante è in cemento armato normale, con copertura costituita da travi e pilastri, con copertura costituita da triangolari precomprese da circa 27 mt. di luce e tegoli prefabbricati. Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est, verso ovest. Gli impianti sono privi di

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Il capannone sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale all'ingresso del compendio sulla S.P. 30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Il Capannone è stato realizzato in cemento armato tradizionale su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27 mt. di luce e tegoli in c.a.p. e si estende per circa **300 mq**. Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 21,71 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

il **CAPANNONE** è censito nel N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, particella 244, sub 25, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. D/1, P.T., Rendita € 1.518,00.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, sub. 7 ad est, sub. 20 (oggi 32 e 33 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) ad ovest, sub. 34 a nord, subb. 39 e 40 a sud, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Principe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione della palazzina è stata realizzata negli anni 1978-1983. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso nominato esperto visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 13/07/1978, presentazione progetto; 4/09/1978, concessione edilizia n.ro 43 libretto 6B; 25/01/1979, presentazione progetto; 29/03/1979, concessione edilizia n.ro 13 libretto 3A; 20/03/1983, ultimazione lavori; 05/04/2014, presentazione progetto in sanatoria; 29/10/2014, permesso di costruire in sanatoria n.ro 102/S; 26/01/2015 certificato di agibilità del macrolotto. Da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetriche – distributive (partizioni interne) da rettificare anche in Catasto.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte esecutata, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 160.000,00 (EURO CENTOESSANTAMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di $\frac{1}{4}$, è pari ad **€ 120.000,00 (EURO CENTOVENTIMILA/00)**.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 90.000,00 (EURO NOVANTAMILA/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 12 è occupato in virtù di contratto di occupazione temporanea sottoscritto tra la procedura ed un terzo.

Ivi è previsto l'obbligo di liberazione dei locali nel termine di 90 giorni dal saldo prezzo.

Qualora non liberato nel prefato termine, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 14

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DELLA TETTOIA CAPANNONE facente parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1971-1977. Trovasi ubicata all'estremità nord del compendio immobiliare e trova accesso da sud. È costituito da un piano terra verso sud, ed ivi sono stati ricavati dieci unità box. La pavimentazione interna è di tipo cementizio. L'altezza netta utile interna è pari a circa 3.50 mt. I portoni esterni sono metallo zincato di colore grigio, a più ante, orientati verso sud. Le pareti esterne della tettoia sono in tufo non intonacate di fattura e tipologia simile al muro perimetrale del compendio. Le pareti tra i box sono costituite da pannelli sandwich. La struttura portante in muratura normale, con copertura leggera costituita da profilati metallici e lamiera zincata. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Un quadro elettrico è ubicato sulla parete est. Servizi igienici assenti. L'immobile non sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. La tettoia è stata realizzata in muratura normale, con copertura leggera costituita da profilati metallici e lamiera zincata e si estende per circa **500 mq**. Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 36,18 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

il **CAPANNONE** risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): foglio 23, particella 244, sub 27, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. D/1, P.T., Rendita € 954,00.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, sub. 20 (oggi 32 e 33 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) a sud e ad est, con p.la 186 di terzi a nord, salvo altri e migliori confini.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione è stata realizzata negli anni 1978-1983. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 02/02/1971, presentazione progetto; 16/03/1976, concessione edilizia n.ro 12 libretto 6 e successiva variante; 1/04/1977, ultimazione lavori; 25/05/1977 collaudo; 15/12/1977, deposito al genio civile prot. N.ro 6222 prat. n.ro 2796; 17/12/1977 agibilità del macrolotto. Da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive (partizioni interne, box da frazionare) da rettificare anche in Catasto.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 200.000,00 (EURO DUECENTOMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di ¼, è pari ad **€ 150.000,00 (EURO CENTOCINQUANTAMILA/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 112.500,00 (EURO CENTODODICIMILACINQUECENTO/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, i box costituenti il Lotto 14 sono occupati in virtù di più contratti di occupazione temporanea sottoscritti tra la procedura e più terzi.

Ivi sono previsti obblighi di liberazione dei locali nel termine di 30 giorni dal saldo prezzo.

Qualora non liberato nel prefato termine, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 16

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE con accesso da nord, facente parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1971-1977. Costituito da un piano terra verso il piazzale nord ovest, seminterrato catastale. Non munito di servizi igienici. La pavimentazione interna è in marmette di graniglia di colore chiaro. L'altezza netta utile interna è di circa 3.00 mt. Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso ovest. Munito di portone esterno in metallo zincato di colore argento, scorrevole, orientato verso ovest. Non vi sono porte e tramezzi internamente. La struttura portante è in cemento armato normale, con copertura costituita da travi e pilastri, con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 mt. di luce e tegoli prefabbricati, solaio intermedio tradizionale a travetti e pignatte. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Il capannone non è fornito di acqua corrente di fornitura AQP. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Il Capannone è in cemento armato normale, con copertura costituita da travi e pilastri, con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 mt. di luce e tegoli prefabbricati, solaio intermedio tradizionale a travetti e pignatte. Si estende per circa **440 mq**. Si precisa che il bagnetto del limitrofo sub. 14 (lotto 17), risulta realizzato sulla pianta del sub. 13 (Lotto 16). Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 31,84 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

il **CAPANNONE** è censito nel N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, particella 244, sub 13, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. D/1, P.S1., Rendita € 1.614,60.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, sub. 7 e sub. 12 ad ovest, sub. 16 e sub. 17 ad est, sub. 14 a nord, sub. 18 a sud, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione della palazzina è stata realizzata negli anni 1978-1983. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso nominato esperto visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 02/02/1971, presentazione progetto; 16/03/1976, concessione edilizia n.ro 12 libretto 6 e successiva variante; 1/04/1977, ultimazione lavori; 25/05/1977 collaudo; 15/12/1977, deposito al genio civile prot. N.ro 6222 prat. n.ro 2796; 17/12/1977 agibilità del macrolotto. Da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive (partizioni interne, bagnetto lotto limitrofo) da rettificare anche in Catasto.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 190.000,00 (EURO CENTONOVANTAMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di $\frac{1}{4}$, è pari ad **€ 142.500,00 (EURO CENTOQUARANTADUEMILACINQUECENTO/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 106.875,00 (EURO CENTOSEMILAOTTOCENTOSETTANTACINQUE/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 16 è occupato in virtù di contratto di locazione, non opponibile alla procedura, sottoscritto tra il debitore esecutato ed un terzo.

Qualora occupato al momento della aggiudicazione, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 17

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE con accesso da nord, facente parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1971-1977. Costituito da un piano terra verso il piazzale nord ovest, seminterrato catastale. Provvisto di un bagnetto rivestito con piastrelle in ceramica, inserito catastalmente nel limitrofo sub. 13 (lotto 16). La pavimentazione interna è in marmette di graniglia di colore chiaro. L'altezza netta utile interna è di circa 3.00 mt. Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso ovest. Munito di portone esterno è esclusivamente pedonale in metallo orientato verso ovest. Le porte interne servono il piccolo ufficio, delineato da tramezzi in cartongesso, ed il bagnetto. La struttura portante è in cemento armato normale, con copertura costituita da travi e pilastri, con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 mt. di luce e tegoli prefabbricati. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Il capannone è fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale all'ingresso del compendio su SP 30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Il Capannone è in cemento armato normale, con copertura costituita da travi e pilastri, con travi reticolari in c.a.p. da 12 mt. di luce e tegoli prefabbricati. Risulta comunicante con il limitrofo sub. 15 (Lotto 18). Sarà necessario dunque chiudere il varco di accesso. Si estende per circa **100 mq**. Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 7,24 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

il **CAPANNONE** è censito nel N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, particella 244, sub 14, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. D/1, P.S1., Rendita € 409,60.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, sub. 7 e sub. 12 ad ovest, sub. 16 ad est, sub. 15 a nord, sub. 13 a sud, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione della palazzina è stata realizzata negli anni 1978-1983. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso nominato esperto visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 02/02/1971, presentazione progetto; 16/03/1976, concessione edilizia n.ro 12 libretto 6 e successiva variante; 1/04/1977, ultimazione lavori; 25/05/1977 collaudo; 15/12/1977, deposito al genio civile prot. N.ro 6222 prat. n.ro 2796; 17/12/1977 agibilità del macrolotto. Da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive (partizioni interne, bagnetto, comunicazione con limitrofo sub. 15) da rettificare anche in Catasto.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 60.000,00 (EURO SESSANTAMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di ¼, è pari ad **€ 45.000,00 (EURO QUARANTACINQUEMILA/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 33.750,00 (EURO TRENTATREMILASETTECENTOCINQUANTA/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 17 è libero da persone e cose, nella disponibilità del sottoscritto Custode Giudiziario.

Qualora occupato al momento della aggiudicazione, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 18

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE con accesso da nord, facente parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1971-1977. Costituito da un piano terra verso il piazzale nord ovest, seminterrato catastale. Non provvisto di servizi igienici. La pavimentazione interna è in marmette di graniglia di colore chiaro. L'altezza netta utile interna è di circa 3.00 mt. Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso ovest. Munito di portone esterno costituito da saracinesca in metallo zincato, di colore grigio argento, avvolgibile, orientato verso ovest. Una porta interna in metallo separa i sub. 14 (lotto 17) e sub. 15. La struttura portante è in cemento armato normale, con copertura costituita da travi e pilastri, con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 mt. di luce e tegoli prefabbricati. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Il capannone è fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale all'ingresso del compendio su SP 30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Il Capannone è in cemento armato normale, con copertura costituita da travi e pilastri, con travi reticolari in c.a.p. da 12 mt. di luce e tegoli

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

prefabbricati. Risulta comunicante con il limitrofo sub. 14 (Lotto 17). Sarà dunque necessario chiudere il varco di accesso. Si estende per circa **46 mq.** Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 3,33 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

il **CAPANNONE** è censito nel N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, particella 244, sub 15, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. C/3, P.S1., Rendita € 194,81.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, sub. 7 e sub. 12 ad ovest, est, nord, sub. 14 a sud, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione della palazzina è stata realizzata negli anni 1978-1983. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso nominato esperto visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 02/02/1971, presentazione progetto; 16/03/1976, concessione edilizia n.ro 12 libretto 6 e successiva variante; 1/04/1977, ultimazione lavori; 25/05/1977 collaudo; 15/12/1977, deposito al genio civile prot. N.ro 6222 prat. n.ro 2796; 17/12/1977 agibilità del macrolotto. Da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive (partizioni interne, bagnetto, comunicazione con limitrofo sub. 15) da rettificare anche in Catasto.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 25.000,00 (EURO VENTICINQUEMILA/00).**

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di $\frac{1}{4}$, è pari ad **€ 18.750,00 (EURO DICOTTOMILASETTECENTOCINQUANTA/00).**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 14.062,50 (EURO QUATTORDICIMILASESSANTADUE/50),** ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 18 è libero da persone e cose, nella disponibilità del sottoscritto Custode Giudiziario.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

Qualora non liberato nel prefato termine, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 19

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE sito in fondo al compendio immobiliare, con accesso dal piazzale nord, facente parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1971-1977. Costituito da un piano terra verso il piazzale nord, seminterrato catastale. La pavimentazione interna è in marmette di graniglia di colore chiaro. L'altezza netta utile interna è di circa 3.00 mt. Munito di piccolo portone esterno in metallo, orientato verso nord. La struttura portante è in cemento armato normale, travi e pilastri, con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 mt. di luce e tegoli prefabbricati. Le facciate esterne sono intonacate e tinte di rosa verso nord. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Il capannone non è fornito di acqua corrente di fornitura AQP. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Il Capannone è in cemento armato normale, travi e pilastri, con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 mt. di luce e tegoli prefabbricati. Si estende per circa **120 mq.** Viene venduto unitamente ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 8,68 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

il **CAPANNONE** è censito nel N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, particella 244, sub 16, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. D/1, P.S1., Rendita € 403,20;

le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.la 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, sub. 12 a nord, sub. 14 (lotto 17) a sub 13 (lotto 16) ad ovest, sub. 17 (lotto 20) ad est e sud, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Principe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione della palazzina è stata realizzata negli anni 1978-1983. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso nominato esperto visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 02/02/1971, presentazione progetto; 16/03/1976, concessione edilizia n.ro 12 libretto 4 e successiva variante; 1/04/1977, ultimazione lavori; 25/05/1977 collaudo; 15/12/1977, deposito al genio civile prot. N.ro 6222 prat. n.ro 2796; 17/12/1977 agibilità del macrolotto. Da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive da rettificare anche in Catasto.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffae@avvocatilucera.legalmail.it

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte esecutata, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 50.000,00 (EURO CINQUANTAMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di ¼, è pari ad **€ 37.500,00 (EURO TRENTASETTEMILACINQUECENTO/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 28.125,00 (EURO VENTOTTOMILACENTOVENTICINQUE/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 19 è libero da persone e cose, nella disponibilità del sottoscritto Custode Giudiziario.

Qualora occupato al momento della aggiudicazione, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 20

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE sito in fondo al compendio immobiliare, con accesso dal piazzale nord, facente parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1971-1977. Costituito da un piano terra verso il piazzale nord, seminterrato catastale. Nel capannone vi sono uffici, ed è provvisto di due bagnetti di servizio. In fondo al capannone vi è un montacarichi di collegamento con il piano superiore (lotto 21). La pavimentazione interna è in marmette di graniglia di colore chiaro, tranne che negli uffici. L'altezza netta utile interna è di circa 3.00 mt. Gli infissi esterni sono a nastro sulla facciata verso est del capannone. Munito di portone esterno in metallo zincato, di colore grigio, scorrevole, orientato verso nord. Le porte interne servono gli uffici e i due bagnetti e sono in legno. Le tramezzature interne sono in muratura intonacata e tinteggiata, pareti mobili in alluminio e vetro per l'ufficio. Le pareti interne dei bagnetti sono rivestite in piastrelle e ceramica. La struttura portante è in cemento armato normale, travi e pilastri, con copertura costituita da travi reticolari n.c.a.p. da 12 mt. di luce e tegoli prefabbricati. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso nord, di grigio verso est. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Il capannone è fornito di acqua corrente di fornitura AQP con contatore centrale all'ingresso del compendio su SP 30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Il Capannone è in cemento armato normale, travi e pilastri, con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 mt. di luce e tegoli prefabbricati. Si estende per circa **1.300 mq**. Viene venduto unitamente ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 94,08 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

il **CAPANNONE** è censito nel N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, particella 244, sub 17, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. D/1, P.S1., Rendita € 4.377,60.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.la 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, sub. 12 a est e a nord, sub. 16 (lotto 19) a sub 13 (lotto 16) ad ovest, sub. 36 (lotto 4) a sud, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione della palazzina è stata realizzata negli anni 1978-1983. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso nominato esperto visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 02/02/1971, presentazione progetto; 16/03/1976, concessione edilizia n.ro 12 libretto 4 e successiva variante; 1/04/1977, ultimazione lavori; 25/05/1977 collaudo; 15/12/1977, deposito al genio civile prot. N.ro 6222 prat. n.ro 2796; 17/12/1977 agibilità del macrolotto. Da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive da rettificare anche in Catasto.

PROVENIENZA

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 500.000,00 (EURO CINQUECENTOMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di ¼, è pari ad **€ 375.000,00 (EURO TRECENTOSETTANTACINQUEMILA/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 281.250,00 (EURO DUECENTOTTANTUNOMILADUECENTOCINQUANTA/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 20 è occupato in virtù di contratto di occupazione temporanea sottoscritto tra la procedura ed un terzo.

Ivi è previsto l'obbligo di liberazione dei locali nel termine di 90 giorni dal saldo prezzo.

Qualora occupato al momento della aggiudicazione, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 21

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL CAPANNONE posto al piano rialzato, in fondo al compendio immobiliare posti sulla S.P. 30 – Km. 0,850, con accesso dalla stradina centrale del compendio (sub 7), facente parte di un progetto di ampliamento artigianale sull'area, ivi realizzato tra gli anni 1971-1977, già adibito a discoteca e uffici. Si incontra sulla destra ed ha accesso principale dalla stradina centrale del compendio attraverso un ampio portone metallico giallo scorrevole orientato verso ovest e parete rivestita di piastrelle colorate con ivi disegnato "la creazione dell'Uomo" di Michelangelo. Due ulteriori ingressi pedonali sono situati sul lato ovest e nord. L'immobile è costituito da un piano rialzato, terra catastale. Vi è un ampio salone di ingresso, un'ampia sala al piano rialzato, numerose stanze e servizi in fondo. All'ingresso del capannone al piano terra vi è un montacarichi di collegamento con il piano rialzato ed il piano seminterrato sub. 17 sottostante, non oggetto di vendita. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica di varie dimensioni e colori. L'altezza netta utile interna è di circa 4.00 mt., controsoffittato. Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, in vetro cemento a nastro sulle facciate verso est, verso nord e verso ovest del capannone. Le porte interne servono varie stanze/uffici ed i bagnetti di servizio, in legno di colore bianco. Le tramezzature interne sono in muratura intonacata e tinteggiata, pareti mobili per separazioni varie. Le pareti verso l'esterno sono spesse e coibentate. Le pareti dei bagnetti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest e verso nord, di grigio verso est e necessitano di manutenzione. La struttura portante è in cemento armato normale, con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. Il capannone sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale all'ingresso del compendio sulla S.P. 30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Il Capannone è stato realizzato in cemento armato tradizionale e si estende per circa **2.200 mq.** Viene venduto unitamente ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 159,21 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

Il **CAPANNONE** risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): foglio 23, particella 244, sub 18, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. D/1, P.T.+S1, Rendita € 10.058,70.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, subb. 7 da ovest, 12 a nord ed a est, 36 a sud., salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Principe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione della palazzina è stata realizzata negli anni 1978-1983. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso nominato esperto visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 02/02/1971, presentazione progetto; 16/03/1976, concessione

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

edilizia n.ro 12 libretto 4 e successiva variante; 1/04/1977, ultimazione lavori; 25/05/1977 collaudo; 15/12/1977, deposito al genio civile prot. N.ro 6222 prat. n.ro 2796; 17/12/1977 agibilità del macrolotto. Da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive da rettificare anche in Catasto.

PROVENIENZA

L'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 1.200.000,00 (EURO UNMILIONEDUECENTOMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ulteriormente ribassato di ¼ rispetto al valore, è pari ad **€ 284.766,00 (EURO DUECENTOTTANTAQUATTROMILASECCENTOSESSANTASEI/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 213.574,50 (EURO DUECENTTREDICIMILACINQUECENTOSETTANTAQUATTRO/50)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 21 è libero da persone e cose nella disponibilità del sottoscritto Custode Giudiziario.

Qualora occupato al momento dell'aggiudicazione, il bene verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

LOTTO 22

DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE

I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DEL TERRENO ULIVETATO posto in fondo al compendio immobiliare, con accesso dal piazzale nord. È esteso poco meno di **5.000 mq.**, in gran parte ulivettato, con qualche albero di fichi, noci, nespole, ecc. All'interno del terreno costituente il Lotto 22 vi è il pozzo che alimenta tutti i bagno dell'intero compendio immobiliare in vendita. Tale pozzo non sembra essere stato autorizzato. Tra il terreno ed il piazzale vi è anche il locale pompe interrato, non accatastato. Non è provvisto di impianto di irrigazione. Viene venduto unitamente ai proporzionali

II. DIRITTI PARI A 344,91 MILLESIMI sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

DATI CATASTALI

Il **TERRENO** risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG), come di seguito specificato:

- foglio 23, particella 104, uliveto, cl. 1^, 0 ha 9 are e 47 ca, R.D. € 7,34, R.A. € 3,18;
- foglio 23, particella 216, AA uliveto, cl. 1^, 0 ha 12 are e 0 ca, R.D. € 9,30, R.A. € 4,03;

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

- foglio 23, particella 216, AB sem arboreo, cl. 2[^], 0 ha 0 are e 91 ca, R.D. € 0,52, R.A. € 0,31;
- foglio 23, particella 250, AA seminativo, cl. 2[^], 0 ha 0 are e 67 ca, R.D. € 0,38, R.A. € 0,21;
- foglio 23, particella 250, AB uliveto, cl. 1[^], 0 ha 24 are e 61 ca, R.D. € 19,07, R.A. € 8,26.

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20 come da ultimo aggiornamento catastale estratto il 12/02/2024) 36b – 36c (da ultimo aggiornamento catastale del 12/02/2024 le predette p.lle risultano inesistenti) p.lle 574 e 599.

CONFINI

Il Capannone confina con p.lle 244, sub. 12 e 36 ad ovest, con proprietà di terzi a nord, con p.lla 244 sub. 10 e p.lle 574 e 599 a sud, con proprietà di terzi a est, salvo altri e migliori confini.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la certificazione di destinazione urbanistica, richiesta al competente Ufficio Tecnico dall'esperto stimatore riporta il terreno in esame in parte (96%) in Bp2 "Area Produttiva con Vincolo di Destinazione" ed in parte (4%) in "Zona a Parco", con i relativi indici e vincoli ivi indicati.

PROVENIENZA

Le p.lle 104 e 216 risultano pervenute alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 12/05/1970, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 4/06/1970 ai n.ri RG 13191 – RP 233709.

La p.la 250 risulta pervenuta alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 22/06/1972, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 26/07/1972 ai n.ri RG 13663 – RP 283057.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 500.000,00 (EURO CINQUECENTOMILA/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, ribassato di ¼, è pari ad **€ 375.000,00 (EURO TRECENTOSETTANTACINQUEMILA/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 281.250,00 (EURO DUECENTOTTANTUNOMILADUECENTOCINQUANTA/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 22 è libero da persone e cose, nella disponibilità del debitore esecutato.

Qualora occupato al momento dell'aggiudicazione, il compendio verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché liberi da formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

La vendita è stabilita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, vincolo, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

FISSA

- **PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il termine del **07/04/2025**, alle ore **12,00**, come di seguito meglio specificato;

- **PER LA VENDITA SENZA INCANTO, LA DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA**, a norma dell'art. 572 c.p.c., nonché per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., il giorno **08/04/2025**, alle ore **16,00**, presso il domicilio del **Professionista Delegato in Foggia alla Via D'Adduzio n.ro 3 (c/o ASS.V.IMM.)**.

In tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti e i creditori iscritti non intervenuti, per presenziare allo svolgimento delle predette operazioni.

MODALITÀ DELLE OFFERTE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ ANALOGICA

L'offerta analogica, in bollo di € 16,00, dovrà essere presentata **presso il domicilio del Professionista Delegato in Foggia alla Via D'Adduzio n. 3 (c/o ASS.V.IMM.)**, in busta chiusa, sulla quale potrà essere indicato un nome di fantasia e la data di vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta;

L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita Iva) domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale;

- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto dovranno essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, in misura non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

- il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non superiore a **120 gg.** dalla aggiudicazione dell'immobile;

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffae@avvocatilucera.legalmail.it

- l'offerente potrà indicare un termine per il saldo prezzo più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal Professionista Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;

- l'indicazione del termine breve rispetto a quello indicato nel presente avviso di vendita, comporta il rispetto di esso da parte dell'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati, in uno a ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

- la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune di Foggia, in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso il domicilio del Professionista Delegato;

- in caso di offerta a mezzo procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;

- se società o persona giuridica, certificato delle imprese o certificato del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità dei rappresentanti legali;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;

- in caso di cittadinanza diversa da quella italiana o di altro Paese UE, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno;

- **assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (quello di colore giallo) non trasferibile ed intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E.", a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, da inserire all'interno della busta.**

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

MODALITÀ DELLE OFFERTE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA

L'offerta telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero delle Giustizia con trasmissione entro le **ORE 12.00** del giorno precedente la data della vendita, **DOVRÀ CONTENERE**, come prescritto dal D.M. 32/2015 e succ. modif. ed integr.:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della Partita IVA;

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato in offerta sia inferiore a quello di **120 gg.** come indicato nell'avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, sul conto corrente acceso presso UNICREDIT / *Tribun Web*, intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E." – "CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190", avendo cura di indicare obbligatoriamente, con i caratteri e gli spazi come indicati, la seguente causale:

posizione(spazio)201700017700001(spazio)debitore(spazio)versamentocauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto;

- l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma 4, o in alternativa quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- recapito telefonico dell'offerente;

- nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dalla 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 dovrà essere sempre 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*.

PARTECIPAZIONE E MODALITÀ DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DI DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) 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 ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata. La procura deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta.

In caso invece di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere intestato.

Qualora, in base a quanto statuito 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..

Tale consenso dovrà essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate ed analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il Professionista Delegato sarà 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 ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto previamente depositato in cancelleria.

Il gestore della vendita telematica sarà la Società "IT AUCTION".

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sarà il Professionista Delegato.

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

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

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

a) se l'offerta è 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 in sala aste;

b) se l'offerta è 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 che vi sia concreta e seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore 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 presentazione 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.

In caso di gara tra una offerta e l'altra dovrà apportarsi un aumento minimo non inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato.

La gara sincrona mista dovrà considerarsi chiusa allorchè saranno trascorsi 1 (uno) minuti dall'ultima offerta, *on line* o analogica, senza che siano stati effettuati rilanci.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti 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 comunicate dal Delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a chi abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore 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.

In ogni caso, in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma c.p.c..

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e un'istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c., si darà corso alla vendita.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

Nel caso in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la vendita potrà essere disposta solo se ricorrano le condizioni di cui all'art. 572, II e III comma c.p.c..

Nel caso di assenza dell'unico offerente, purchè l'offerta sia regolare e valida, essa determina la aggiudicazione con conseguente obbligo di versamento del prezzo nel termine fissato dal professionista delegato. Nel caso di più offerte: qualora si faccia luogo alla gara fra i presenti, l'assente non può ritenersi aderente alla gara, essendo necessaria a tale scopo una espressa manifestazione di volontà. La gara si svolgerà

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

quindi fra gli altri offerenti. La cauzione verrà restituita all'offerente non comparso. Se invece non si fa luogo alla gara per mancata adesione dei presenti: se l'assente ha avanzato l'offerta più alta, il bene sarà aggiudicato allo stesso, se ha fatto una offerta minore a lui verrà preferito l'offerente non aderente che ha avanzato l'offerta più alta.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte criptate ed analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **AL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO NEL TERMINE MASSIMO DI 120 GG. DALL'AGGIUDICAZIONE**, ovvero nel minor termine contenuto nell'offerta, presso il domicilio del Professionista Delegato (c/o ASS.V.IMM), mediante assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (quello di colore giallo) non trasferibile ed intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E.", per il caso di offerta analogica, ovvero, per il caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario da eseguirsi, sul conto corrente acceso presso UNICREDIT / *Tribun Web*, intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E." – "CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190", avendo cura di indicare obbligatoriamente, con i caratteri e gli spazi come indicati, la seguente causale:

posizione(spazio)201700017700001(spazio)debitore(spazio)versamentosaldo prezzo,

detratta la cauzione già versata.

2) **AL VERSAMENTO, NELLO STESSO TERMINE**, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, **DI UNA SOMMA PARI AL 20 % PER TUTTE LE TIPOLOGIE DI IMMOBILI, DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**, a titolo forfettario per oneri, diritti e spese di vendita (imposta registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento), che sono a carico dell'aggiudicatario, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, con le seguenti modalità: presso il domicilio del Professionista Delegato (c/o ASS.V.IMM), mediante assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (quello di colore giallo) non trasferibile ed intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E.", per il caso di offerta analogica, ovvero, per il caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario da eseguirsi, sul conto corrente acceso presso UNICREDIT / *Tribun Web*, intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E." – "CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190", avendo cura di indicare obbligatoriamente, con i caratteri e gli spazi come indicati, la seguente causale:

posizione(spazio)201700017700001(spazio)debitore(spazio)versamentospesetrasferimento,

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

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

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

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

Si precisa che il termine di 120 giorni, ha natura perentoria e non è perciò prorogabile ma è soggetto a sospensione feriale.

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di **CREDITO FONDIARIO**, l'aggiudicatario dovrà versare, direttamente a tale banca o istituto, la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre, il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a garanzia delle spese prededucibili non ancora quantificabili:

- nel caso di vendita senza incanto, nel termine fissato dal Professionista Delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993). Entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al Professionista Delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- nel caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n.ro 7, c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993). Entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al Professionista Delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

L'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

A tal fine si precisa che, entro 5 (cinque) giorni dalla aggiudicazione, la Banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà produrre al Professionista Delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito, corredata dei documenti giustificativi e del codice IBAN su cui eseguire il versamento, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto.

Qualora il creditore fondiario non provveda a comunicare al Professionista Delegato quanto richiesto nel termine, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura ovvero mediante assegno circolare secondo le indicazioni generali del presente avviso di vendita.

Tale somma verrà sempre imputata nelle percentuali di cui sopra.

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

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

NOTIZIE UTILI

Gli eventuali interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita con i seguenti istituti che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI: Banca CARIGE; BCC – Banca di Cooperativo di San Giovanni Rotondo; Banca Popolare dell'Emilia Romagna; BPB – Banca Popolare di Bari; BPM – Banca Popolare di Milano; BPPB – Banca Popolare di Puglia e Basilicata; BPP – Banca Popolare Pugliese; BancApulia; Dobank. Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, nonché sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.tribunale.foggia.it, ove è possibile reperire maggiori informazioni.

Ulteriori dettagli, potranno altresì essere richiesti al Professionista Delegato.

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

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le eventuali domande di assegnazione, per le istanze ex art. 574 c.p.c. e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere obbligatoriamente trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile", compilando l'apposito format di prenotazione.

Foggia, lì 07/01/2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI