

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il Professionista Avv. **Cristiano De Trino**, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia - G.E. Dott. Michele Palagno - con ordinanza emessa in data 15/06/2023, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 333/2018 R.G.Esec**

- viste le relazioni di stima dei beni pignorati e la determinazione del valore degli stessi beni;
- vista la documentazione in atti;
- visto l'esito negativo del tentativo di vendita tenutosi in data 23.06.2023;
- visto l'esito negativo del tentativo di vendita tenutosi in data 28.02.2024 dei lotti 1 – 2 – 3 – 4;
- vista l'ulteriore relazione di stima sul lotto 1, eseguita dall'Esperto Ing. Gianni Iagulli, relativa alla quantificazione dei lavori per la messa in sicurezza delle quadro fessurativo che rimarranno a carico dell'aggiudicatario;
- vista l'ulteriore relazione di stima, relativa alla quantificazione delle somme necessarie per i lavori temporanei e definitivi del lastrico solare del lotto 2, eseguita dall'Ing. Gianni Iagulli;
- **vista la pubblicazione sul PVP e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), del presente avviso di vendita e degli allegati, di cui si invitano i potenziali partecipanti a prenderne visione**
- **vista l'autorizzazione del Tribunale del 5/03/2024**

**AVVISA**

che il giorno **29 Maggio 2024 ore 10.00** e seguenti, **presso la Sala d'Aste sita in Lucera (FG) alla Via Federico II n.11, piano primo**, dinanzi al professionista delegato, avv. Cristiano De Trino, si terrà, con modalità **sincrona mista tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati e meglio descritti nelle perizie di stima e in quelle integrative a firma dell'Ing. Pasquale Tomaiuolo, nonché nelle ulteriori due relazioni di stima a firma dell'Ing. Gianni Iagulli, **perizie che qui si abbiano per integralmente richiamate e di cui gli interessati ne dovranno prendere visione unitamente agli allegati**, pubblicate sul sito **[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)**, **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**, **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>**.

Ai fini della partecipazione alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista, dei seguenti immobili, si invitano gli offerenti a visionare **analiticamente le perizie e gli allegati a cui si rimanda anche per la presenza di pesi, oneri e gravami**.

**LOTTO N. 1**  
**INDICATO COME LOTTO UNICO IN CTU DEL 23/03/22**  
**VEDASI CTU DEL 23/03/22 E CTU DEL 27/02/2023**  
**VEDASI INOLTRE CHIARIMENTI PER FESSURAZIONI CTU DEL 27/08/2023**

**FORMATO DA:**  
**APPARTAMENTO –LOCALE USO DEPOSITO – LOCALE USO GARAGE**

**PIENA PROPRIETA'**

**BENE 1:**

**Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 32, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 3, graffato con la p.lla 3564 sub. 7; categoria A/3;**

**BENE 2: Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 34, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 1, graffato con la p.lla 3564 sub. 5; categoria C/2;**

**BENE 3: Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso garage in piano terra, con annessi locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato, il tutto ubicato in San Severo (FG) alla Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 5, graffato con la p.lla 3564, sub. 10; categoria C/6 (ex p.lla 3563 sub. 2, graffata con la p.lla 3564 sub. 6, e p.lla 3563 sub. 4, graffata con la p.lla 3564 sub. 8).**

Le unità immobiliari, oggetto dell'unico lotto, costituiscono parte di un fabbricato composto da piano interrato destinato a deposito, piano terra destinato a garage, primo piano destinato a civile abitazione e secondo piano destinato a deposito e vani tecnici. La struttura portante del fabbricato è intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento, tamponature e tramezzature in laterizio e con copertura per la gran parte a tetto e in minima parte a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con mattoncino faccia a vista in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Il collegamento tra i vari livelli di piano del fabbricato, attualmente, è garantito esclusivamente da rampe di scale. Pertanto, allo stato, il fabbricato non è servito da impianto ascensore, pur essendo dotato di vano ascensore.

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**BENE 1: Appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 32**

Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 32.

Trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al primo piano, ricevente accesso dalla porta posta di fronte alla rampa di scale che si diparte dal vano ingresso in piano terra della superficie lorda di 20,41 mq e dell'altezza interna utile di 4,00 m, quest'ultimo accessibile dal portone identificato dal civico n. 32 della Via Leopardi.

Si evidenzia che dal vano ingresso in piano terra, attraverso una porta, si accede anche al locale deposito in piano terra e piano interrato identificato dalla p.lla 3563 sub. 1 graffata alla p.lla 3564 sub. 5 (bene 2). Detto immobile a livello del primo piano si compone di: soggiorno – cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e ripostiglio, per una superficie lorda di 118,85 mq e un'altezza interna utile di 2,77 m., oltre a quattro balconi, di cui uno tipo veranda, per una superficie di 17,55 mq

Si evidenzia che dalla camera da letto 2, attraverso una porta di caposcala, si accede al vano scala identificato dalla p.lla 3564 sub. 10, quest'ultimo funge da collegamento tra il piano terra e i due piani superiori di cui si compone il fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte. La superficie commerciale equivalente dell'appartamento de quo è pari a **mq 144,53**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

L'immobile è dotato di infissi interni in legno tamburato laccato mentre quelli esterni sono in legno dotati di vetrocamera e di persiane anch'esse in legno.

Il bene dispone degli impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale interna alimentata a gas metano e radiatori.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione del bene immobile de quo è nel complesso buono. Nel vano scala sono state riscontrate delle fessurazioni sulla muratura di tamponamento posta a separazione con il fabbricato identificato dalla p.lla 3564 del foglio 31 **di cui meglio verrà descritto in seguito e nella relazione di stima a firma dell'Ing. Gianni Iagulli del 27/08/23 di cui si invita a penderne accurata visione.**

### **BENE 2: Locale a uso deposito in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 34**

Trattasi di un locale a uso deposito, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dal vano scala che si diparte dal vano ingresso in piano terra, quest'ultimo a sua volta accessibile dal civico n. 34 della Via Leopardi.

Il piano terra, oltre al vano ingresso, consta di un ripostiglio, il tutto per una superficie lorda di 10,73 mq e un'altezza interna utile di 4,00 m; si evidenzia, al riguardo, che dal vano ingresso in piano terra, attraverso due porte, si accede sia all'unità abitativa in piano terra e primo piano identificata dalla p.lla 3563 sub. 3 graffata alla p.lla 3564 sub. 7 (bene 1), sia al locale garage in piano terra identificato dalla p.lla 3563 sub. 5 graffata alla p.lla 3564 sub. 10 (bene 3)

Il locale interrato, attualmente utilizzato come tavernetta a servizio dell'unità abitativa in primo piano e si compone di: camera 1, adibita a locale di sgombero, camera 2, adibita a soggiorno – cucina, al cui interno è stato ricavato un ripostiglio e un bagno, il tutto per una superficie lorda di 134,99 mq e un'altezza interna utile di 2,96 m. con infissi interni in legno tamburato.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti. Lo stato generale di manutenzione e di conservazione del bene immobile de quo è nel complesso buono.

### **BENE 3: Locale a uso garage in piano terra, con annessi locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato, il tutto ubicato in San Severo (FG) alla Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73.**

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso garage in piano terra, con annessi locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato, il tutto ubicato in San Severo (FG) alla Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73.

#### **Piano terra:**

Trattasi di un locale terraneo destinato a garage, ricevente accesso carrabile dai civici nn. 69 e 73 della Via Sicilia e pedonale dai civici nn. 67 e 71 della predetta via.

In particolare l'immobile de quo consta di un ampio vano destinato a garage, di un bagno, di un ripostiglio e di un androne di accesso al vano scala e al vano ascensore di collegamento con i piani superiori, il tutto per superficie commerciale di mq 89,00, per un'altezza interna utile di 4,00 m, determinata a seguito dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

Si evidenzia, al riguardo, che dal locale garage, attraverso una porta posta in prossimità dell'ingresso carrabile identificato dal civico n. 73 della Via Sicilia, si accede al piano terra di pertinenza del locale deposito in piano interrato identificato dalla p.lla 3563 sub. 1 (bene 2).

Quanto alla dotazione impiantistica, l'immobile dispone dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia, dell'impianto idrico fognario e della predisposizione dell'impianto ascensore (solo vano ascensore e non anche ascensore).

Attualmente il locale terraneo si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

**Piano secondo:**

Trattasi di un locale destinato a soffitta-deposito, ubicato in secondo piano, ricevente accesso dalla porta posta sulla destra sul pianerottolo, per chi vi accede dal vano scala che si diparte dall'androne in piano terra, quest'ultimo a sua volta accessibile sia dalla serranda identificata dal civico n. 67 della Via Sicilia, sia dalla porta interna presente nel locale garage in piano terra. Detto immobile si compone di un unico ampio vano soffitta-deposito e di un vano lavatoio, per una superficie lorda di 109,82 mq e un'altezza interna utile di 2,65 m, oltre a un piccolo terrazzino a livello per una superficie scoperta di 13,61 mq.

La superficie commerciale equivalente della soffitta-deposito è pari a mq 113,90, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. Attualmente il locale in secondo piano si presenta non ancora ultimato per quanto attiene alle finiture delle pareti, del soffitto del ripostiglio e della pavimentazione e alla dotazione impiantistica (l'impianto elettrico, del tipo sotto traccia, è privo di frutti e di quadri elettrici; l'impianto di riscaldamento è sprovvisto di corpi radianti e di caldaia di alimentazione a gas).

**Piano interrato:** consta del solo vano ascensore, la cui superficie non viene computata in quanto superficie destinata a impianto tecnico.

**Piano primo:** consta del solo vano scala, la cui superficie è stata già computata a livello del secondo piano (trattandosi di un fabbricato unifamiliare, la scala interna viene computata una sola volta nella sua proiezione).

**DATI CATASTALI**

**Bene 1**

- L'immobile di che trattasi è così censito nel Catasto Fabbricati: foglio 31, p.lla 3563 sub. 3, graffata con la p.lla 3564 sub. 7, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1; categoria A/3; classe 4; consistenza 6,5 vani; superficie catastale totale: 153 mq e totale escluse aree scoperte: 147 mq; Rendita: € 772,10; indirizzo: Via Giacomo Leopardi n. 32, piano: T- 1.

**Bene 2**

- L'immobile di che trattasi è così censito nel Catasto Fabbricati: foglio 31, p.lla 3563 sub. 1, graffata con la p.lla 3564 sub. 5, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 130 mq; superficie catastale totale: 122 mq; Rendita: € 422,98; indirizzo: Via Giacomo Leopardi n. 34, piano: S1-T;

**Bene 3**

L'immobile di che trattasi è così censito nel Catasto Fabbricati: foglio 31, p.lla 3563 sub. 5, graffata con la p.lla 3564 sub. 10, Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73; piano: T-1-2-S1, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1; categoria C/6; classe 6; consistenza 188 mq; superficie catastale: 147 mq; Rendita: € 990,36.

*Le predette p.lle del bene 3 derivano da: "foglio 31, p.lla 3563, sub. 2, graffata con la p.lla 3564 sub. 6, locale deposito sito in via Sicilia nn. 69, 71 e 73, cat. C2, consistenza 73 mq" e "foglio 31, p.lla 3563, sub. 4, graffata con la p.lla 3564 sub. 8, locale deposito sito in via Sicilia n. 73, cat. C2, consistenza 127 mq";*

**COERENZE**

- **Bene 1**

**Piano terra:** confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà xxxxx) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1 e con la Via G. Leopardi, salvo altri;

**Piano primo:** confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà xxxx) e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3564 sub. 10 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare della p.lla 3564, con la Via Sicilia e con la Via G. Leopardi, salvo altri.

- **Bene 2**

**Piano terra:** confina a Nord con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, con la Via Sicilia e con la Via G. Leopardi, salvo altri.

**Piano interrato:** confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà xxxxx) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3564 sub. 10, con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà xxxxxxxxxxxx), con terrapieno verso la Via Sicilia e con terrapieno verso la Via G. Leopardi, salvo altri.

- **Bene 3**

**Piano terra:** confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà xxxxx) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà xxxxxxxxxxxx), Via Sicilia, altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1 e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 - sub. 3, salvo altri

**Piano secondo:** confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà xxxx) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà xxxxx), Via Sicilia e Via G. Leopardi, salvo altri;

**Piano primo:** confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà xxxxx) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà xxxxx) e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3, salvo altri;

**Piano interrato:** confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà xxxxx) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà xxxxx) e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1, salvo altri.

**STATO DI OCCUPAZIONE.**

Allo stato l'immobile è nella disponibilità della debitrice.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Le unità immobili pignorate costituenti l'unico lotto, formato dai beni 1, 2 e 3 costituiscono, nel loro insieme, un fabbricato, assentito dal Comune di San Severo con Concessione Edilizia n. 83 del 10.06.2002, concessione Edilizia di variante n. 84 del 25.05.2003 e successivo permesso di costruire n. 27 del 26.02.2008. I lavori risultano iniziati in data 14/06/20202 e ultimati il 18/10/2010. Per tale fabbricato il Comune di San Severo ha rilasciato il Certificato di Agibilità n. 05 del 13.01.2011.

**SITUAZIONE CATASTALE**

Dal raffronto tra lo stato attuale dei predetti beni immobili (beni 1, 2 e 3), riportato nelle planimetrie e gli elaborati grafici di progetto assentiti dal Comune di San Severo, il perito estimatore ha riscontrato una serie di difformità, tali da non ritenerli conformi al progetto assentito e, quindi, non regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio. Le opere abusive, consistenti, essenzialmente, nell'apertura di alcuni vani porta su tramezzature interne e in modeste variazioni interne di natura distributiva, sono suscettibili di sanatoria e le spese necessarie per la regolarizzazione delle predette opere abusive, comprensive di sanzione amministrativa e di spese tecniche, sono state stimate dal perito in **€. 4.500,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.** Le predette difformità sono meglio descritte nella perizia di stima del 23/03/2022 a firma dell'Ing. Pasquale Tomaiuolo.

Pertanto, tutte le unità immobiliari pignorate costituenti l'unico lotto formato (beni 1, 2 e 3) non possono ritenersi conformi al progetto assentito e, quindi, non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile nr. 1 (bene 1) del lotto unico è dotato di APE con classe di appartenere alla Classe Energetica Globale dell'edificio di tipo F.

Per le restanti unità immobiliari, consistenti in lotto unico (beni 2 e 3) non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto rientranti tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dello stesso contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

### **ONERI CONDOMINIALI.**

Non esiste un condominio.

### **FORMALITA' (gravanti sull'immobile che verranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'acquirente)**

- Ipoteca volontaria del 11.12.2007 R.G. 30484 R.P. 5433 per concessione di mutuo fondiario con atto a rogito del notaio Emma La Monaca di San Severo (FG) del 29.11.2007 di Rep. n. 63738/16396;
- Trascrizione del pignoramento del 18.07.2018 R.G. 15849 R.P. 11909.

### **IN EVIDENZA**

#### **Il bene 1 risulta interessato da fessurazioni su una parete.**

Durante l'ispezione dei luoghi, L'Esperto d'Ufficio ha verificato che l'appartamento (**bene 1**) è interessato dalla presenza di uno stato fessurativo, originatosi in periodi pregressi, **che interessa il vano scala e si sviluppa sul muro di confine con il fabbricato attiguo in corrispondenza della nicchia in esso realizzata e posta a livello del pianerottolo intermedio tra il piano terra e il primo piano.**

Complessivamente sul muro e nella relativa nicchia, nel corso dell'ultima ispezione, il CTU ha rilevato n° 13 fessurazioni e discontinuità murarie. Nel suo insieme lo stato fessurativo è di tipo locale in quanto i danneggiamenti sono presenti solo ed esclusivamente in corrispondenza della nicchia del suddetto muro di confine. Le crepe rilevate e misurate hanno dimensioni differenti, sono di diversa entità e gravità.

Conclude l'Esperto d'Ufficio che il quadro fessurativo rilevato sul muro di confine nel vano scala non è assolutamente influente ai fini della staticità del manufatto in quanto detto muro non appartiene alla struttura portante del fabbricato. Tuttavia si precisa che poiché non può escludersi il rischio di un peggioramento del quadro fessurativo appare necessario che l'eventuale aggiudicatario esegua mirati lavori di consolidamento e di rinforzo strutturale locale del muro di confine in corrispondenza della nicchia, interventi volti a contrastare e/o limitare le eventuali "trasformazioni" dell'equilibrio statico del muro a seguito di possibili eventi sismici rientranti nella manutenzione straordinaria e che devono rispettare prescrizioni di tipo sismico e strutturale richiedendo la redazione di un progetto a firma di un ingegnere strutturista. **Per quanto attiene alla quantificazione dei costi delle lavorazioni, descritti nella relazione di stima a firma dell'Ing. Gianni Iagulli è stato stimato un costo variabile tra i 3.000,00 € e i 4.000,00 euro, incluse le spese tecniche e gli oneri professionali, ad esclusione dell'IVA.**

**Si precisa, tuttavia, che i costi potrebbero subire aumenti e rimarranno comunque a carico dell'aggiudicatario e che gli stessi risultano essere stati scomputati dal prezzo di vendita.**

Si precisa altresì che l'esecutata ha promosso nei confronti del proprietario limitrofo, giudizio dinanzi al Tribunale di Foggia, avente ad oggetto denuncia di danno temuto al proprio immobile.

### SPESE CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- Sanatoria e aggiornamento planimetrie 4.500,00 oltre IVA se dovuta.
- Costo consolidamento e rinforzo muro interno di confine stimato tra gli euro 3.000,00 e 4.000,00 oltre IVA se dovuta.
- 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio in dare e o avere, oltre Iva se dovuta), per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni, iscrizioni ipotecarie ed ulteriori oneri di legge gravanti sull'immobile)

Si precisa che i predetti costi potrebbero subire variazioni anche in aumento e pertanto l'aggiudicatario essendone stato reso edotto, dovrà farsene comunque carico.

- PREZZO BASE: € 142.106,25  
(CENTOQUARANTADUEMILACENTOSEI/25)

- OFFERTA MINIMA= € 106.579,68  
(CENTOSEIMILACINQUECENTOSETTANTANOVE/68)

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

\*\*\*\*      \*\*\*\*      \*\*\*\*

### LOTTO N. 2

(N. 2 IN CTU DEL 19/03/21)

VEDASI CTU del 19/03/21 e CTU del 18/07/2023

### PIENA PROPRIETA'

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in terzo piano (sottotetto) interni 6 e 7, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 48, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub.ni 13 e 21; categoria C/2.

Trattasi di un locale destinato a deposito che si compone di due unità immobiliari, attualmente intercomunicanti (per via dell'assenza del muro divisorio tra le stesse) ubicato in terzo piano (sottotetto) con annesso terrazzo a livello di uso esclusivo, non servito da impianto ascensore.

Il locale sviluppa una superficie lorda coperta di 59,94 mq, per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 0,80 m a un massimo di 2,59 m, e una superficie scoperta annessa di 45,91 mq, il tutto per una superficie commerciale di mq 69,53

L'immobile dispone di::

- pavimenti massetto cementizio;
- pareti rifinite con intonaco civile liscio ad esclusione della parete fronte/ingresso e quella posta nel locale a ridosso della finestra che si presentano al grezzo non intonacate con i mattoni forati a vista;

- mancanza evidente di parte del muro di tompagno su due pareti;
- risulta murata una porta posta al fianco della finestra;
- risulta su una parete la mancanza dell'intonaco con mattoni forati a vista;
- soffitto con struttura portante del tetto a vista, quest'ultima costituita dal tavolato in legno e dalle travi portanti in legno lamellare;
- infissi esterni in legno, dotati di vetrocamera e di persiane anch'esse in legno con presenza di ammaloramenti esterni e alla base, dovuti ad agenti atmosferici;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, attualmente non ultimato per via dell'assenza di diversi frutti;
- impianto di riscaldamento con termosifoni, attualmente sprovvisto di caldaia murale a gas metano.

Attualmente il locale, sebbene non ancora ultimato, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione sebbene da ultimare.

### **DATI CATASTALI**

L'immobile di che trattasi si compone di due unità immobiliari, attualmente intercomunicanti (pervia dell'assenza del muro divisorio tra le stesse), così censite nel Catasto Fabbricati:

- foglio 31, p.lla 11228, sub. 13, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 45 mq, superficie catastale totale 49 mq, Rendita: € 146,42, indirizzo: Via SanRocco n. 48, piano 3 interno 6;
- foglio 31, p.lla 11228, sub. 21, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, Rendita: € 42,30, indirizzo: Via San Roccon. 48, piano 3 interno 7;

### **COERENZE**

Il locale in terzo piano, nel suo insieme, confina a Nord con via Giuseppe Toniolo e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare, pozzo luce, altra unità immobiliare, vano scala (sub. 1 della p.lla 11228), altra unità immobiliare e con Via San Rocco, salvo altri

### **STATO DI OCCUPAZIONE.**

Allo stato l'immobile è nella disponibilità del debitore.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile oggetto del presente lotto costituisce parte di un fabbricato condominiale assentito dal Comune di San Severo con il Permesso di Costruire n. 190 del 26.11.2007 e Denuncia d'Inizio Attività del 16.10.2009 di Prot. 17403 relativa alla variante finale. il Comune di San Severo ha rilasciato il Certificati di Agibilità: n. 105 del 18.11.2009 limitatamente al piano interrato, piano terra e primo piano; n. 18 del 05.03.2010 limitatamente al secondo piano e al sottotetto (terzo piano). Nel predetto certificato viene richiamato l'atto unilaterale d'obbligo edilizio del 4/03/2010 n. 65273 Rep., registrato a San Severo il 4/03/2010 n. 1051/T col quale il costruttore si obbliga affinché i locali sottotetto (F.31 p.lle 11228 sub. 13 e 14) non vengano trasferiti a terzi estranei al fabbricato. Il predetto atto unilaterale non risulta trascritto.

Dal raffronto tra lo stato attuale dell'immobile pignorato, riportato nella planimetria dello stato attuale e quanto assentito dal Comune di San Severo, di cui alla planimetria di progetto di variante finale di cui alla D.I.A. del 16.10.2009 di Prot. 17403, il Perito estimatore ha evidenziato che esso non possa ritenersi conforme al progetto assentito e, quindi, non regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, per via di avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi. Le predette irregolarità sono tuttavia suscettibili di sanatoria e le spese di regolarizzazione urbanistico-



edilizia sono state **quantificate in euro 1.500,00** che rimarranno a carico dell'aggiudicatario. **La quantificazione eseguita dall'Esperto d'Ufficio è soggetta a variazione e pertanto l'aggiudicatario ne prende atto con il presente avviso**

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Il presente lotto non è conforme alle planimetrie catastali dei due subalterni di cui esso si compone (sub.ni 13 e 21 della p.lla 11228), depositate agli atti del catasto, per via di avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi che hanno comportato, di fatto, la fusione dei due subalterni (sub.ni 13 e 21).

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette variazioni interne di natura distributiva e di fusione dei due subalterni si stimano **in complessivi € 800,00**, comprensivi di diritti amministrativi e spese tecniche, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

**La quantificazione eseguita dall'Esperto d'Ufficio è soggetta a variazione e pertanto l'aggiudicatario ne prende atto con il presente avviso**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile, non ancora ultimato, non è dotato di APE in quanto rientrante nei casi di esclusione di cui all'Appendice A del D.M. 26.06.2015..

**FORMALITA'** (gravanti sull'immobile che verranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'acquirente)

- Ipoteca volontaria del 11.12.2007 R.G. 30484 R.P. 5433 per concessione di mutuo fondiario con atto a rogito del notaio Emma La Monaca di San Severo (FG) del 29.11.2007 di Rep. n. 63738/16396;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 05.10.2017 al n. 20393 di Reg. Gen. e n. 2499 di Reg. Part., derivante da Decreto Ingiuntivo con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 28.08.2017 di Rep. n. 2753.
- Trascrizione del pignoramento del 18.07.2018 R.G. 15849 R.P. 11909.

#### **SPESE CONDOMINIALI.**

**Esiste un condominio e l'aggiudicatario risponde delle spese per l'anno in corso e per l'anno precedente.**

#### **In Evidenza**

**Il lastrico solare ha subito interventi di manutenzione a causa di percolazioni di acqua. Allo stato è stata eseguita una messa in sicurezza provvisoria volta ad evitare danni da infiltrazione all'immobile posto al piano secondo. Tuttavia, sebbene gli interventi provvisori, il lastrico risulta da ripristinare con interventi definitivi mediante rifacimento e ripristino dell'intera impermeabilizzazione e della pavimentazione del terrazzo. Le somme stimate dall'Esperto d'Ufficio per il ripristino definitivo del terrazzo/lastrico per l'eliminazione delle infiltrazioni ammontano a circa euro 7.520,00 oltre IVA, di cui l'aggiudicatario risponde per la quota pari ad euro 2.507,00 oltre IVA.**

**Si precisa che la quantificazione eseguita dall'Esperto d'Ufficio è soggetta a variazione anche in aumento e pertanto l'aggiudicatario ne prende atto con il presente avviso.**

#### **SPESE CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

- Sanatoria per opere abusive e aggiornamento planimetrie euro 2.300,00 oltre IVA se dovuta.
- Spese condominiali insolite relativa all'anno in corso e all'anno precedente.
- Rifacimento lastrico solare per euro 2.507,00 oltre IVA se dovuta
- 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio in dare e o avere, oltre Iva se dovuta), per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni, iscrizioni ipotecarie ed ulteriori oneri di legge gravanti sull'immobile)

- PREZZO BASE: = € 18.988,50  
(DICIOTTOMILANOVECENTOOTTANTOTTO/50)

- OFFERTA MINIMA = € 14.241,37  
(QUATTORDICIMILADUECENTOQUARANTUNO/37)

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

### LOTTO N. 3

(N. 3 IN CTU DEL 19/03/21)

#### PIENA PROPRIETA'

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso autorimessa, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dalla seconda serranda a partire dalla rampa carrabile condominiale di accesso al piano interrato, quest'ultima accessibile dal civico n. 22 della via Toniolo in San Severo.

Il locale sviluppa una superficie commerciale di mq 38,32, per un'altezza interna utile di 2,66 m.. Le finiture e la dotazione impiantistica del box auto in argomento sono le seguenti:

- pavimenti in calcestruzzo del tipo industriale;
- pareti rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura a base di idropittura;
- soffitto rifinito con dipintura a tempera;
- serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo non sottotraccia, corrente in canaline esterne. Non risulta rinvenuto il contatore della luce. Attualmente l'immobile in argomento, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

#### DATI CATASTALI

L'immobile di che trattasi è censito nel Catasto Fabbricati di San Severo al foglio 31, p.lla 11228, sub. 17, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 40 mq, Rendita: € 133,76, indirizzo: Via Giuseppe Toniolo n. 22, piano S1, interno 3,

#### COERENZE

Il locale in piano terra confina a Nord con terrapieno e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare (sub. 19 della p.lla 11228), area di manovra comune ai box auto in piano interrato (sub. 2 della p.lla 11228), altra unità immobiliare e con terrapieno, salvo altri

#### STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è nella disponibilità del debitore.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile, non è dotato di attestato di prestazione energetica, in quanto rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo, giusta Appendice A del D.M. 26.06.2015..

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile oggetto del presente lotto costituisce parte di un fabbricato condominiale assentito dal Comune di San Severo con il Permesso di Costruire n. 190 del 26.11.2007 e Denuncia d'Inizio Attività del 16.10.2009 di Prot. 17403 relativa alla variante finale. il Comune di San Severo ha rilasciato il Certificati di Agibilità: n. 105 del 18.11.2009 limitatamente al piano interrato, piano terra e primo piano; n. 18 del 05.03.2010 limitatamente al secondo piano e al sottotetto (terzo piano).

**SITUAZIONE CATASTALE**

Dal raffronto tra lo stato attuale dell'immobile pignorato, riportato nella planimetria dello stato attuale e quanto assentito dal Comune di San Severo, di cui alla planimetria di progetto di variante finale di cui alla D.I.A. del 16.10.2009 di Prot. 17403, il Perito estimatore ha evidenziato che esso possa ritenersi conforme

**FORMALITA' (gravanti sull'immobile che verranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'acquirente)**

- Ipoteca volontaria del 11.12.2007 R.G. 30484 R.P. 5433 per concessione di mutuo fondiario con atto a rogito del notaio Emma La Monaca di San Severo (FG) del 29.11.2007 di Rep. n. 63738/16396;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 05.10.2017 al n. 20393 di Reg. Gen. e n. 2499 di Reg. Part., derivante da Decreto Ingiuntivo con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 28.08.2017 di Rep. n. 2753.
- Trascrizione del pignoramento del 18.07.2018 R.G. 15849 R.P. 11909.

**SPESE CONDOMINIALI.**

**Il debitore è moroso nei confronti del condominio e l'aggiudicatario risponde delle spese per l'anno in corso e per l'anno precedente.**

**SPESE CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

- Spese condominiali insolute relativa all'anno in corso e all'anno precedente
- 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio in dare e o avere, oltre Iva se dovuta), per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni, iscrizioni ipotecarie ed ulteriori oneri di legge gravanti sull'immobile)

- **PREZZO BASE: € 11.362,50**  
**(UNDICIMILATRECENTOESSANTADUE/50)**

- **OFFERTA MINIMA= € 8.521,87**  
**(OTTOMILACINQUECENTOVENTUNO/87)**

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

\*\*\*\* \* \* \* \*

**LOTTO N. 4**

(N. 4 IN CTU DEL 19/03/21)

**PIENA PROPRIETA'**

**Quota di proprietà di 1/1** del locale a uso autorimessa, ubicato in piano interrato con annesso ripostiglio, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dalla prima serranda a partire dalla rampa carrabile condominiale di accesso al piano interrato, quest'ultima accessibile dal civico n. 22 della via Toniolo in San Severo. L'annesso ripostiglio, in quanto non intercomunicante con il box auto, risulta accessibile dalla porta metallica sottostante la rampa carrabile. Il box auto sviluppa una superficie commerciale di mq 28,91, per un'altezza interna utile variabile da un massimo di 2,66 m. a un minimo di 1,55 m., l'annesso ripostiglio sviluppa una superficie commerciale di mq 17,94, per un'altezza interna utile variabile da un massimo di 1,55 m a un minimo di 0,20 m. .

Le finiture e la dotazione impiantistica del box auto in argomento sono le seguenti:

- pavimenti in calcestruzzo del tipo industriale;
- pareti rifinite con intonaco civile liscio e dipintura a base di idropittura, ad eccezione della tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dal sub. 17 della p.lla 11228 del foglio 31 che si presenta rifinita con dipintura a base di idropittura effettuata direttamente sui blocchi in cemento presso vibrato con cui è realizzata;
- soffitto rifinito con dipintura a tempera, effettuata sull'intradosso dei pannelli del solaio in conglomerato cementizio armato prefabbricato;
- infisso interno serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo non sottotraccia, corrente in canaline. L'annesso ripostiglio presenta anch'esso la pavimentazione cementizia di tipo industriale, mentre le pareti e il soffitto si presentano allo stato di rustico, inoltre esso non è dotato di alcun impianto. Non risulta rinvenuto il contatore della luce. Attualmente l'immobile in argomento, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

**DATI CATASTALI**

L'immobile di che trattasi è censito nel Catasto Fabbricati di San Severo al foglio 31, p.lla 11228, sub. 19 e 20, con i seguenti dati di classamento: al foglio 31, p.lla 11228, sub.ni 19 e 20, Z.C. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 31 mq, Rendita: € 156,18, indirizzo: Via Giuseppe Toniolo n. 22, piano S1,

**COERENZE**

Il locale in piano terra confina a Nord con terrapieno e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare, area di manovra comune ai box auto in piano interrato (sub. 2 della p.lla 11228) e con altra unità immobiliare (sub. 17 della p.lla 11228), salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 12).

**STATO DI OCCUPAZIONE.**

Allo stato l'immobile è nella disponibilità del debitore.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile, non è dotato di attestato di prestazione energetica, in quanto rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo, giusta Appendice A del D.M. 26.06.2015..

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile oggetto del presente lotto costituisce parte di un fabbricato condominiale assentito dal Comune di San Severo con il Permesso di Costruire n. 190 del 26.11.2007 e Denuncia d'Inizio

Attività del 16.10.2009 di Prot. 17403 relativa alla variante finale. il Comune di San Severo ha rilasciato il Certificati di Agibilità: n. 105 del 18.11.2009 limitatamente al piano interrato, piano terra e primo piano; n. 18 del 05.03.2010 limitatamente al secondo piano e al sottotetto (terzo piano).

### **SITUAZIONE CATASTALE**

Dal raffronto tra lo stato attuale dell'immobile pignorato, riportato nella planimetria dello stato attuale e quanto assentito dal Comune di San Severo, di cui alla planimetria di progetto di variante finale di cui alla D.I.A. del 16.10.2009 di Prot. 17403, il Perito estimatore ha evidenziato che esso possa ritenersi conforme al progetto assentito sebbene sia stata chiusa la porta che rendeva intercomunicanti il box auto e l'annesso ripostiglio e aperta la porta che consente l'accesso a quest'ultimo direttamente dall'area di manovra e pertanto la planimetria non è conforme. Le spese di regolarizzazione catastale sono state stimate in euro 500,00 e rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

### **FORMALITA' (gravanti sull'immobile che verranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'acquirente)**

- Ipoteca volontaria del 11.12.2007 R.G. 30484 R.P. 5433 per concessione di mutuo fondiario con atto a rogito del notaio Emma La Monaca di San Severo (FG) del 29.11.2007 di Rep. n. 63738/16396;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 05.10.2017 al n. 20393 di Reg. Gen. e n. 2499 di Reg. Part., derivante da Decreto Ingiuntivo con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 28.08.2017 di Rep. n. 2753.
- Trascrizione del pignoramento del 18.07.2018 R.G. 15849 R.P. 11909.

### **SPESE CONDOMINIALI.**

**Il debitore è moroso nei confronti del condominio e l'aggiudicatario risponde delle spese per l'anno in corso e per l'anno precedente.**

### **SPESE CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

- **Spese condominiali insolute relativa all'anno in corso e all'anno precedente**
- **20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio in dare e o avere, oltre Iva se dovuta), per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni, iscrizioni ipotecarie ed ulteriori oneri di legge gravanti sull'immobile)**

- **PREZZO BASE: € 10.035,00**  
**(DIECIMILATRENTACINQUE/00)**

- **OFFERTA MINIMA= € 7.526,25**  
**(SETETMILACINQUECENTOVENTISEI/25)**

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

\*\*\*\*      \*\*\*\*      \*\*\*\*

I beni oggetto di pignoramento sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nelle relazioni di stima a firma degli Esperti d'Ufficio Ing. Pasquale Tomaiuolo e Ing. Gianni Iagulli, pubblicate sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, ognuno in unico lotto, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura - ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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

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

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

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

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

### **OFFERTA TELEMATICA**

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.astetelematiche.it> entro le ore 12,00 del giorno 28 Maggio 2024. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Le offerte dovranno essere redatte secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12.00 del giorno 28 Maggio 2024** (sabato e giorni festivi esclusi).

Le offerte dovranno contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, il professionista delegato avv. Cristiano De Trino;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. **Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare;**
- i) il termine per il relativo pagamento, del prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.

**Con ulteriore file da allegare alla domanda, dovrà risultare l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima, degli allegati e del presente avviso e di accettare l'immobile (lotto), accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.**

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

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

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

**La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.**

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

**Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.** Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**La cauzione, per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base),** dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato a **“Tribunale di Foggia** da eseguirsi sulle seguenti coordinate IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit ;**

**Causale: POSIZIONE 201800033300001 DEBITORE.**

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico bancario sul conto corrente e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico bancario sul conto corrente e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

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



telefonico indicato dall'offerente.

### **OFFERTA ANALOGICA**

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

Ciascun concorrente, sino alla data del **28 Maggio 2024 entro le ore 12.00** (sabato escluso) dovrà depositare presso il domicilio del professionista delegato, **Avv. Cristiano De Trino (presso Studio Lacerenza) in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, II Piano**, offerta, in busta chiusa indicante **la sola data della vendita e volendo con l'indicazione di un acronimo**, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, contenente:

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

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

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

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

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

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

3) Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto).

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

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

6) **Espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima, degli allegati e del presente avviso** e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

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

B) Indicazione dello stato libero ovvero, dello stato patrimoniale se coniugato, con indicazione del regime prescelto.

C) Cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: **Tribunale Foggia Proc. n. 333/2018 R.G.E.**

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

E) Fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica, certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi attestante i poteri di rappresentanza con documento di riconoscimento del legale rappresentante, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

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

\*\*\* \*\*

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

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

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

## **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

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

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti personalmente.

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

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

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

Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per

la formulazione dei rilanci. I rilanci di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

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

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

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

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita. L'aggiudicatario dovrà – **entro il termine di giorni 120 salvo che non abbia indicato un termine minore** – bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a **Tribunale Foggia Proc. n. 333/2018 R.G.E.**, presso lo studio del professionista delegato:

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

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

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

L'offerente, interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito, **i quali, sebbene abbiano aderito all'iniziativa A.B.I., non sono obbligati alla concessione del mutuo. Istituti aderenti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime spa Filiale di Foggia – Agenzia Centrale (tel. 0881/794250), e Filiale di San Severo (tel.0882/223422), Banca per la Casa sede in Milano (tel. 02/8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo

sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), Banca Carige filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Banca Carime spa Filiale di Foggia –Ag. 1 – Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena Spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Bancapulia Gruppo Veneta banca (tel. 0881/720147), Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) e Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), salvo altri. L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Se il bene espropriato fosse occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la sua liberazione verrà effettuata a cura della procedura.

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

**Delegato alla vendita Avv. Cristiano De Trino - telefax: 0881580457 – cell. 3492319235 .**

Tutte le altre attività che, a norma degli art. 576 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

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

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

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

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

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

**Si precisa che la visita sarà consentita solo a coloro che hanno formulato la richiesta di visita e non ad eventuali accompagnatori che non avranno prenotato con le predette forme.**

Foggia li 11 Marzo 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Cristiano De Trino

