

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON GARA SINCRONA MISTA

Il Professionista **Avv. Marco CARMÌ**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza dell'1/6/2022, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 427 anno 2014 R.G.Es. del Tribunale di Foggia,

**AVVISA**

che il giorno **21 giugno 2024, alle ore 16.30**, davanti a sé, presso il proprio studio professionale sito in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA** dei beni immobili in prosieguo descritti:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE:**

- **PROPRIETA' DEL COMPLESSO IMMOBILIARE** sito nel Comune di Mattinata (FG), alla Località Scappone (o Scapone), cui si accede da circa il Km 12,00 della Strada Provinciale 53 Mattinata-Vieste, composto da: - **un fabbricato centrale** interamente adibito ad attività ricettiva e di somministrazione alimenti e bevande di quattro piani fuori terra e uno seminterrato, con ampliamenti e sopraelevazioni abusive e non sanabili, con annesse strutture e area di pertinenza (**CLASSE ENERGETICA "G"**); - **un fabbricato a livello superiore** rispetto al corpo centrale (ex-casa del custode) adibito ad attività ricettiva, con ampliamenti e sopraelevazioni abusive e non sanabili (**CLASSE ENERGETICA "G"**); - **immobili costituenti pertinenze** dei fabbricati di cui ai punti precedenti con presenza di essenze tipiche della macchia mediterranea, recinzioni, viabilità interna e parcheggi; - **terreni** in gran parte coperti da macchia mediterranea posti a livello inferiore rispetto al fabbricato centrale, ad est del Fosso Scapone e confinante con Demanio Forestale e Demanio Marittimo.

- **DIRITTO DI LIVELLO DEI TERRENI** in gran parte coperti da macchia mediterranea posti a livello superiore rispetto al fabbricato centrale e confinante con Strada Provinciale 53 Mattinata-Vieste.

**DATI CATASTALI:**

- **IL FABBRICATO centrale** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata al foglio 4, particella 536, subalterno 2, categoria D/2, rendita catastale Euro 19.218,24;

- **IL FABBRICATO a livello superiore rispetto al corpo centrale** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata al foglio 4, particella 534, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 73 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 63 mq., rendita catastale Euro 224,66;

- **GLI IMMOBILI costituenti pertinenze** sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata al foglio 4, particella 533, categoria F/1, consistenza 6.727 mq., ed al foglio 4, particella 535, categoria F/1, consistenza 4.548 mq.;

- **I TERRENI** posti al livello inferiore del fabbricato centrale, sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Mattinata al foglio 4, particella 41, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie 2.786 mq., r.d. Euro 1,44, r.a. Euro 0,72;

- **I TERRENI** posti al livello superiore del fabbricato centrale, sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Mattinata al foglio 4, particella 102, qualità seminativo arborato, classe 5, superficie 7.520 mq., r.d. Euro 7,77, r.a. Euro 13,59, ed al foglio 4, particella 187, qualità seminativo arborato, classe 5, superficie 532 mq., r.d. Euro 0,55, r.a. Euro 0,96.

**CONFINI:**

L'intero complesso immobiliare confina con: Strada Provinciale n. 53 Mattinata-Vieste; proprietà di terzi; Demanio Forestale; Fosso Scapone; Demanio Marittimo; salvo altri e/o aventi causa.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta dal Perito Dott. Agronomo Matteo Giardino in data 15/4/2019: *"I beni espropriati sono siti nel Comune di Mattinata (FG), alla Località Scappone (o Scapone), cui si accede da circa il Km 12,00 della Strada Provinciale 53 Mattinata-Vieste. Dislocati lungo un ripido versante esposto a sud-est, serviti da una viabilità interna a tornanti, fino al livello inferiore dove è presente una piscina con strutture accessorie, da cui si diparte una lunga scalinata in calcestruzzo, realizzata nel Fosso Scapone, fino al mare, dove viene localizzato, presumibilmente nella stagione favorevole, un pontile galleggiante per attracco natanti, autorizzato con concessione della Regione Puglia rilasciata il 18 marzo 2010, come riportato nello "...atto di conferimento redatto dal Notaio Michele Augelli in data 19.03.2010 rep. 88206, trascritto in data 30.03.2010 ai nn° 7054/4779, integrato con atto redatto dallo stesso Notaio in data 15.06.2010 rep. 88563 trascritto in data 7.07.2010 ai nn° 14904/10067..."*. **"Il complesso è stato realizzato in parte con regolari titoli autorizzativi [L.E. n. 1/72, C.E.S. n. 70 del 06/06/2000 (Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 07/08/2000, Prot. n. 6743), P.C.S. n.12 del 14/04/2015, SCIA Prot. 3699 del 08/04/2016], come si dirà meglio in seguito, in parte ampliato, sopraelevato e con nuovi corpi e annesse strutture completamente abusive oggetto, in gran parte, di diverse ordinanze di demolizione (N. 35 del 28/03/2002, N. 10 del 24/02/2005, N. 16 del 04/04/2006, N. 13 dell'11/08/2014, N. 3 del 15/03/2018), non ottemperate, ..." (...)** **Il Responsabile del Terzo Settore del Comune di Mattinata "...informa: 1) che il terreno ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni come di seguito indicato: a) foglio 4, p.lla 41 (in parte); b) foglio 4, p.lla 102 (in parte); c) foglio 4, p.lla 187; d) foglio 4, p.lla 533 (in Parte); e) foglio 4, p.lla 534; foglio 4, p.lla 535 (in parte); foglio 4, p.lla 536; risulta avere la seguente destinazione urbanistica: ZONA DI RISPETTO PAESISTICO "E1"....; 2) che il terreno ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni come di seguito indicato: a) foglio 4, p.lla 102 (in parte); b) foglio 4, p.lla 533 (in parte); c) foglio 4, p.lla 535 (in parte); risulta avere la seguente destinazione urbanistica: FASCIA DI RISPETTO STRADALE....; 3) che l'immobile ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni come di seguito indicato: a) foglio 4, p.lla 41 (in parte); risulta avere la seguente destinazione urbanistica: RISERVA NATURALE BIOGENETICA DI MONTE BARONE "Zona Fe1"....", con l'osservanza di parametri e prescrizioni come da Prot. N. 013131/2017 del 20/11/2017 allegato, che qui si dà per interamente riportato.** Il CTU Dott. Agronomo Matteo Giardino, pertanto, precisa nel proprio elaborato peritale del 15/4/2019 quanto segue: **"9.1. Conformità urbanistico edilizia: Il complesso oggetto della procedura è stato realizzato dopo del 1° settembre 1967. Per la documentazione ottenuta dopo lungo iter dal competente Ufficio del Comune di Mattinata e dal locale Comando della Polizia Municipale emerge quanto segue: • Il complesso è stato in parte realizzato regolarmente con i seguenti titoli autorizzativi: L.E. n. 1/72, C.E.S. n. 70 del 06/06/2000 (Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 07/08/2000, Prot. n. 6743), P.C.S. n.12 del 14/04/2015, SCIA Prot. 3699 del 08/04/2016. (All.14c) • In gran parte il complesso oggetto della procedura è stato ampliato e sopraelevato e con nuovi corpi e annesse strutture completamente abusive, in rosso nelle planimetrie allegate alla presente CTU: - in gran parte le opere abusive sono oggetto di diverse ordinanze di demolizione (N. 35 del 28/03/2002, N. 10 del 24/02/2005, N. 16 del 04/04/2006, N. 13 dell'11/08/2014, N. 3 del 15/03/2018), non ottemperate; - in parte, per quanto potuto evincere dalla documentazione prodotta e fatti salvi**

eventuali errori in buona fede, a parere del sottoscritto CTU, non contemplate nelle precitate ordinanze e precisamente: intera ala ovest del corpo centrale su tre livelli: □ piano terra: locali cucina (Foto 189÷199, Tavola 3); □ piano primo: camera n°3, con terrazzo di pertinenza attrezzato (Foto 210÷227, Tavola 4), □ piano secondo: camera n°9 con terrazzo di pertinenza attrezzato (Foto 275÷286, Tavola 5) o alle precedenti opere si aggiunge una grotta ("Taverna di Bacco) con accesso da piano terra contiguo a ingresso di servizio ai locali cucina, in una occasione riscontrato aperto, in altre murato; tale grotta si sviluppa sottostrada sul lato nord del corpo centrale (Foto: 350÷359, Tavola 3); in merito, nell'accesso congiunto con la custodia giudiziaria, l'instatore della Società debitrice dichiarava che "...la grotta è stata chiusa per la messa in sicurezza..."; sempre allo stesso verbale il sottoscritto CTU evidenziava probabili altri accessi murati nei pressi dei locali fitness (Foto: 454÷457, Tavola 9). Si ritiene, infine, opportuno riportare quanto annotato a verbale del 31/05/2018: "Il CTU chiede chiarimenti sul punto 2 dell'ordinanza di demolizione N° 10 del 24/02/2005 relativo ad uno scavo di profondità di mt 6,00 e dalle medesime dimensioni della tettoia sovrastante di circa mt 22,00 x mt 12,00 x mt 3,50 circa, previa esibizione della stessa ordinanza. L'instatore della Società debitrice dichiara che lo stesso scavo è stato coperto con un solaio realizzato con travi in legno lamellare costituente il piano di calpestio della veranda con spazio vuoto sottostante non accessibile". La consistenza del complesso delle opere abusive è pari a 4302 m<sup>3</sup> per volume corpi, a 1138 m<sup>3</sup> per superfici tettoie e 1007 m<sup>3</sup> per superfici terrazzi. "A queste opere vanno aggiunte quelle oggetto della ordinanza di demolizione n. 16 del 04/04/2006 (... "n. 1 piazzale di mq 400 circa, realizzato su un tratto del torrente naturale denominato "Fosso Scappone" di proprietà del Demanio-Genio Civile e sulle particelle 41 e 42 del F. 4 di proprietà della Società "Villa Scapone"... mediante riempimento dell'alveo del torrente, con materiale costituito da scarti di materiali di costruzioni, materiale proveniente da scavi, terreno vegetale, terreno ghiaioso e posa in opera di tubazione circolare in cls precompresso sottostante il suddetto materiale, per un volume presumibile di mc 1200-1500 circa..."); quelle oggetto della ordinanza di demolizione n. 13 del 11/08/2014, al punto 3 ("...una scalinata in calcestruzzo delle dimensioni in pianta di mt. 1,40 di larghezza per un totale di nr 86 gradini...") e quelle al punto 13 della ordinanza di demolizione 3 del 15/03/2018 ("Ai lati del campo da tennis sul lato nord risultano realizzati n. 8 pilastri in c.a. poggiati su trave di fondazione e sono sormontati da una trave di collegamento sempre in c.a. di altezza complessiva di mt 4,50 circa, mentre su lato sud, in allineamento con i pilastri del lato nord, risultano realizzati n. 8 pilastri in legno lamellare..."), salvo altre. **Il complesso delle opere abusive non è sanabile, quindi va ripristinato lo stato dei luoghi con la loro demolizione, il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta, il riattamento delle opere autorizzate e delle aree liberate.** **La perizia del 15/4/2019 è stata, poi, integrata dallo stesso CTU Dott. Agronomo Matteo Giardino con la perizia del 30/6/2021.** Con detta perizia integrativa il CTU ha ulteriormente precisato ed aggiunto quanto segue: "Alle opere abusive già considerate nella CTU depositata in data 15-16-17/04/2019, si aggiungono quelle della Ordinanza di Demolizione N. 23/1975 (casa custode, campo da tennis e piscina) e quelle della ordinanza di Demolizione N. 5/2019." La consistenza aggiornata del complesso delle opere abusive è di 6018 m<sup>3</sup> per volume corpi, di 1138 m<sup>3</sup> per superfici tettoie e 1612 m<sup>3</sup> per superfici terrazzi. "La superficie delle tettoie/zone d'ombra si computa, con buona approssimazione, per un quarto. In merito ai pilastri intorno al campo da tennis, risultano asportati solo gli 8 sul lato sud, in legno lamellare, mentre persistono "...sul lato nord... n. 8 pilastri in c.a. poggiati su trave di fondazione e ... sormontati da una trave di collegamento sempre in c.a. di altezza complessiva di mt 4,50 circa...". **Il complesso delle opere abusive non è sanabile, quindi va ripristinato lo stato dei luoghi con la loro demolizione, il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta, il riattamento delle opere autorizzate e delle aree liberate. Ribadendo quanto detto nella CTU depositata il 15-16-17/04/2019, il CTU, dopo aver consultato il Listino Prezzi Regionale 2017, assume, con buona approssimazione, un valore complessivo unico per tutte le voci, ma differenziato per ogni tipologia di opera, vpp, come segue:**

- Per opere con struttura portante in cemento armato (corpo centrale): € 300,00/ m<sup>3</sup>.
- Per opere in elementi prefabbricati e/o mista (bungalows, alloggi personale, locali tecnici e locali annessi area piscina): € 150,00/ m<sup>3</sup>.
- Per tettoie/zone d'ombra: € 50,00/mq.
- Per terrazzi: € 25,00/mq.
- Per opere di cui al Capo A dell'Ordinanza di Demolizione N. 5/2019: € 100/ m<sup>3</sup>.
- Per ripristino luoghi di cui al Capo B dell'Ordinanza di Demolizione N. 5/2019, a corpo: € 10.000,00.
- Per ripristino alveo "Fosso Scappone", a corpo: € 20.000,00.
- Per demolizione scalinata e opere annesse e ripristino, a corpo: € 10.000,00
- Per pilastri campo tennis: € 150,00/n - € 300,00/n
- Per opere accessorie, a corpo: € 23.425,00."

**PER UNA SPESA COMPLESSIVA (A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO) DI EURO 1.250.000,00**

"Ai precitati oneri sono da aggiungere le sanzioni amministrative (da un minimo di € 2.000,00 a un massimo di € 20.000,00) per l'inottemperanza alle ingiunzioni di demolizione sopra riportate computando, come da Regolamento per la Disciplina dell'Irrogazione delle Sanzioni Amministrative Pecuniarie per Mancata Ottemperanza all'Ordinanza di Demolizione Opere Abusive (Art. 31, comma 4bis, DPR 380/01) del Comune di Mattinata, la sanzione massima di € 20.000,00 per ognuna delle sette ordinanze di demolizione emesse, quindi: € 20.000,00 \* 7 = € 140.000,00." Infine: "Premesso che gran parte degli immobili sono abusivi, che dovranno essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi, le risultanze catastali degli immobili pignorati sono poco corrispondenti alle opere assentite. Occorre presentare DOCFA in variazione per esatta rappresentazione grafica, rettifica classamento e toponomastica, con probabile nuovo rilievo strumentale di tutta la struttura. Si ritiene congrua, con buona approssimazione, una spesa complessiva di circa € 10.000,00."

**I beni pignorati, quindi, risultano censiti in catasto al foglio 4, particelle 533, 534, 535, 536/2, 41, 102, 187 (ex 118), le particelle 533, 534, 535 e 536/2 derivano dalla soppressione della particella originaria 42.**

L'Agenzia del Demanio, con nota del 29/5/2018 (Prot. n. 2018/9290), ha espressamente riferito che in ordine alle particelle pignorate "risulta il Demanio dello Stato in qualità di concedente il livello fino ad un certo periodo mentre all'attualità tale titolo risulta estinto".

Con la medesima nota, poi, l'Agenzia del Demanio ha precisato che "non sono stati reperiti atti di affrancazione o simili che giustificano la cancellazione del livello concesso dallo Stato".

Dalla consultazione degli atti depositati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera è emerso che il Pretore di Monte Sant'Angelo, con provvedimenti del 15/5/1972 e del 16/5/1972, a definizione di procedimenti azionati dai danti causa della società esecutata, ha riconosciuto in favore dei ricorrenti il DIRITTO ESCLUSIVO DI PROPRIETA' sui terreni (pignorati) censiti nel Catasto del comune di Mattinata (FG) al foglio 4, particelle 118, 41, 42 e 43 e ha assegnato il DIRITTO DI LIVELLO in favore del Demanio dello Stato, ordinando, conseguentemente, la rettifica (in tal senso) sia del titolo di proprietà sia catastale;

Sul punto l'Agenzia del Demanio, con nota del 19/9/2023, ha comunicato che "... è indubbio che i suddetti provvedimenti non abbiano comportato la cancellazione del diritto in capo allo Stato, con conseguente necessità di provvedere all'allineamento catastale delle ditte intestatarie".

Secondo l'Agenzia del Demanio, quindi, "... nella procedura esecutiva immobiliare di che trattasi ... si dovrà alienare solo il diritto di livello, rimanendo invariata la posizione del Demanio dello Stato, in qualità di titolare del diritto del concedente".

L'Agenzia del Demanio, infine, precisa che: *“I futuri acquirenti dei beni espropriati potranno provvedere all'estinzione del diritto di livello mediante la stipula di un atto pubblico di affrancazione, previo pagamento del prezzo di affrancazione e dei relativi canoni enfiteutici”*.

Tuttavia, si ripete, dalla consultazione degli atti depositati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera è emerso che: - in ordine alle particelle 118, 41 e 42, il Pretore di Monte Sant'Angelo, con provvedimenti del 15/5/1972 e del 16/5/1972, a definizione di procedimenti azionati dai danti causa della società esecutata, ha riconosciuto in favore dei ricorrenti il DIRITTO ESCLUSIVO DI PROPRIETA' e ha assegnato il DIRITTO DI LIVELLO in favore del Demanio dello Stato, ordinando, conseguentemente, la rettifica (in tal senso) sia del titolo di proprietà sia catastale; - in ordine alla particella 102, il DIRITTO DI PROPRIETA' è intestato al Demanio dello Stato ed il DIRITTO DI LIVELLO è assegnato alla società pignorata.

Infine, si segnala, altresì, che la Regione Puglia, con nota dell'1/9/2023, ha riferito che i terreni pignorati (catastralmente identificati al foglio 4, particelle 41-102-187-533-534-535-536) non risultano gravati da Uso Civico.

Per quanto concerne la particella 102, l'aggiudicatario potrà chiedere al Demanio l'estinzione del diritto di livello pagando il prezzo di affrancazione (quantificabile in circa Euro 465,35) ed i relativi canoni enfiteutici.

Con riguardo alla determinazione del valore di affrancazione il CTU nei propri elaborati peritali precisa quanto segue: *“La determinazione del Valore di affrancazione, non essendo il Comune di Mattinata dotato di specifico regolamento, è operata secondo la normativa vigente e l'orientamento giurisprudenziale prevalente, ovvero uguale a 15 annualità del canone enfiteutico + 5 ultime annualità non prescritte:  $Va = (15 \times Ce) + (5 \times Ce)$ , dove  $Va$  (Valore di affrancazione),  $Ce$  (Canone determinato); per i terreni il canone enfiteutico è così determinato:  $Ce = RD \times 1,80 \times ISTAT$ , dove  $RD$  (Reddito Dominicale in €), 1,80 (Rivalutazione del  $RD$  dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996),  $ISTAT$  (Rivalutazione  $ISTAT$  dal 01.01.1997 al 01.01 dell'anno di affrancazione, ovvero il 2019, uguale a 1,430); per i fabbricati il  $Ce$  è così determinato:  $Rc \times Cm \times Ip \times Sr$ , dove  $Rc$  (Rendita Catastale),  $Cm$  (Coefficiente moltiplicatore previsto dalla legge:  $D/2 = 60$ ,  $A/4 = 120$ ),  $Ip$  (Indice di permuta, stabilito nella misura del 25%),  $Sr$  (Saggio di rendimento equo, stabilito nella misura dell'1,5%). Le  $Sa$  (Spese di affrancazione), essenzialmente spese amministrative e notarili, che si assumono forfettariamente e con buona approssimazione in € 5.000,00, che si ripartiscono in parti proporzionali ai diversi valori di affrancazione.*

#### **VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore del complesso immobiliare, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 260.314,65.

#### **PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di Euro 260.314,65

L'offerta minima è di Euro 195.235,99

#### **CUSTODIA:**

La custodia dell'intero compendio pignorato è stata affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia.

#### **RENDE NOTO**

- che i beni immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato;

- che la vendita sarà a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata 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, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, 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 considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **AVVERTE**

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo per una sola volta e sino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

- che in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580.

\*\*\*

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

##### **1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

L'offerta potrà essere presentata con modalità telematica o con modalità analogica:

##### **A) Offerta telematica**

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione **entro le ore 12.00 del 20 giugno 2024**, potrà essere presentata all'interno del Portale del gestore della vendita telematica **GOBID** ([www.gobid.it](http://www.gobid.it)) previa registrazione al sito.

L'offerta di acquisto dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 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-2 code dell'International Organization for Standardization*.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "**Proc. esecutiva N. 427/2014 R.G.Es. – Trib. FG**" (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con causale "*POSIZIONE 201400004270001 DEBITORE*". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

**L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del 20 giugno 2024, pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

**Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.**

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

### **B) Offerte con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa **entro le ore 12.00 del 20 giugno 2024**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), 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; se coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente, quindi, può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese o certificato del registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale e copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- assegno circolare dell'importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "**Proc. esecutiva N. 427/2014 R.G.Es. – Trib. FG**".

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

## **2) IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE**

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

### **3) SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Il Gestore della Vendita Telematica è la società **GOBID**, il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Per le modalità di svolgimento dell'asta on line si rimanda alle "**CONDIZIONI GENERALI**" pubblicate sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nella sezione "**INFORMAZIONI E CONTATTI**" nonché al presente avviso di vendita.

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

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

#### ***Nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide:***

Il sottoscritto professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a che verrà 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 nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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

Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo sarà pari a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del sottoscritto professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

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

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

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

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

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (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 colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a che 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.

### **4) TERMINE PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

\*\*\*

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al saldo prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a "**Proc. esecutiva N. 427/2014 R.G.Es. – Trib. FG**" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato).

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 nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, IV comma, D. Lgs. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione.

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, la banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposta nota di precisazione del proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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, purché, 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, V comma, D. Lgs. 385/1993).

2) **al versamento**, sempre presso lo studio del professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare "Proc. esecutiva N. 427/2014 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato), **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta di 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; 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 rivoltagli dal sottoscritto professionista delegato.

Ove 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 ed all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

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

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di primo grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare, anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'istituto ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI: - Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Foggia (tel. 0881.782711); - Banca Popolare di Lancia e Sulmona, filiale di Lucera (tel. 0881.520832); - Banca 27-7 – Gruppo BPU (tel. 035.3833661); - Banca Popolare di Bari, sede di Bari (tel. 080.5274244); - Meliorbanca, ufficio di Bari (tel. 080.5481914); - Banca Carime, filiale di Foggia (tel. 0881.794250) e filiale di San Severo (tel. 0882.223422); - Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111); - Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0825.655295); - Bancapulia; - Banca Popolare di Milano.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

### **DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Avvenuto il versamento del prezzo il giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario i beni espropriati.

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la sola cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sui beni aggiudicati.

### **NOTIZIE UTILI**

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto stimatore saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it).

Ulteriori dettagli, anche relativi alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso lo studio dell'Avv. Marco Carmi in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1, tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: [info@studiolegalecarmi.it](mailto:info@studiolegalecarmi.it), PEC: [marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it](mailto:marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it), ovvero telefonando al numero verde 800630663.

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 studio.

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Foggia, lì 2 marzo 2024

Il professionista delegato  
Avv. Marco Carmi

