TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Avv. Luca D'Apollo, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. Dr. Michele Palagano con ordinanza emessa in data 03/07/2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 231/2021;** vista la relazione di stima dei beni pignorati; vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **02/02/2027 ore 09:00 e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Luca D'Apollo, presso la sala aste PI+DI in Lucera (FG) alla via Federico II, n. 11** si terrà il quinto esperimento di **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA** dell'immobile di seguito indicato:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA'
L'immobile oggetto del pignoramento, posto nell'abitato periferico di **San Nicandro G.co (Fg),** ha accesso dal portone privato posto in **via Boccaccio al civico 40**. Il progetto della sopraelevazione risale al 1965. L'immobile oggetto del pignoramento, che è costituito da due livelli (primo piano e secondo piano con terrazza), presenta le murature esterne di tufo di arenaria di cm 40, messi in opera con malta cementizia, le tramezzature, per la divisione dei vani interni, di laterizi forati da cm 8, messi in opera con malta cementizia ed in parte muratura, infine, i solai del tipo in laterocemento.
L'esterno del fabbricato presenta problemi di ammaloramento degli intonaci dei sottocieli, dei frontalini del balcone e del cornicione dovuti alle infiltrazioni delle acque meteoriche. Anche parte degli intonaci delle facciate, soprattutto quella esposta a sud, si presentano rigonfi e con diffuse macchie di umidità.
L'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico, idrico sanitario seppur questi risultano essere vetusti e non è dotato di impianto termico di riscaldamento/raffrescamento né di impianto citofonico
Il terrazzo presenta problemi infiltrativi al piano sottostante, infatti, gli intonaci del soffitto e delle pareti dei vani sottostanti, presentano rigonfiamenti e macchie di umidità. Il secondo piano non presenta alcun tipo di impianto.
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE IMMOBILE mq 103,04.

CONFINI
L'immobile confina a nord con particella 2250, a sud con area verde, ad ovest con particelle 2247 e 2249, ad est con via Boccaccio, salvo altri.

DATI CATASTALI:

Il bene pignorato è censito nel N.C.E.U. al foglio 58, particella 2248 subalterno 3, cat. A/4, classe 4 consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 143, totale escluse aree scoperte mq 137, rendita €. 232,41.

STATO DI OCCUPAZIONE
Libero

REGOLARITÀ EDILIZIO –URBANISTICA e CONFORMITÀ CATASTALE
L'appartamento necessita di interventi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia.
Il fabbricato così come si presenta attualmente rileva delle **difformità planimetriche e di prospetto** rispetto al progetto di sopraelevazione approvato.
Per sanare queste difformità è necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria. I costi per sanare queste difformità sono calcolate in €. 3.000,00 quali costi di diritti di segreteria per la presentazione della pratica tecnica all' Ufficio Tecnico Comunale, sanzione e spese tecniche per la presentazione della pratica.
Sono presenti **opere abusive**: tettoia a falda unica posta al piano 2° in zona identificata come soffitta, realizzata senza titolo autorizzativo da parte dello stesso ufficio. Questo manufatto non può essere sanato

pertanto solo la parte che è stata chiusa successivamente alla realizzazione del fabbricato deve essere demolita. I costi per la sua
demolizione si quantificano in € 5.548,58 così suddivisi: 4.407,80 per lavori edili, 440,78 per iva al 10% sui lavori, 700,00 spese tecniche comprensive di iva e cassa previdenziale e diritti di segreteria per presentazione pratica tecnica.
Si rimanda alla perizia e sue integrazioni dell'ing. Michele Del Priore.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA
Classe energetica F.

CUSTODE
Custode giudiziario nominato in sostituzione del debitore è il sottoscritto professionista delegato Avv. Luca D'Apollo, raggiungibile alla seguente utenza: **0881/1961194**. Il custode potrà consentire a chiunque ne faccia richiesta di visionare l'immobile; tuttavia, si informano gli interessati che le richieste di visita dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "**prenota visita immobile**" compilando il form di prenotazione.

ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI GRAVANTI (gravanti sull'immobile che verranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'acquirente):

- Ipoteca legale, atto amministrativo trascritto a Lucera rp 692 rg 4990 del 06-06-2008,
- Pignoramento trascritto a Lucera rp 4835 rg 7271 del 29-07-2009
- Ipoteca giudiziaria trascritta a Lucera rp 31 rg 286 del 15-01-2016
- Ipoteca volontaria trascritta a Lucera rp 22 rg 361 del 14-01-2020
- Pignoramento trascritto a Lucera rp 5555 rg 6592 del 21-07-2021

*

Si rimanda per ogni ulteriore informazione alla perizia dell'ing. Michele Del Priore e a tutti i suoi allegati. Si ricorda che in caso di insufficienza di notizie ex art 46 testo unico n. 47/1985 e ss mm l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art 40, comma 6, L. 47/1985.

*

PREZZO BASE

EURO 15.384,38

OFFERTA MINIMA

EURO 11.538,29

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 nella relazione di stima del perito geom. e a tutti i suoi allegati. Il presente bando viene pubblicato sul sito https://pvp.giustizia.it/pvp/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.

*

La vendita senza incanto avverrà in modalità sincrona mista, con le seguenti indicazioni.

Offerta con modalità 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 al giorno precedente all'asta entro le ore 12.00 (**sabato, domenica e festivi escluso e esclusivamente previo appuntamento telefonico così da poter garantire la riservatezza di ciascun offerente**) dovrà depositare presso il domicilio del professionista delegato, **Avv. Luca D'Apollo, in Foggia alla Via Antonio Gramsci n. 107/I scala D, I Piano OFFERTA IN BUSTA CHIUSA** indicante **la sola data della vendita**, 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. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

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.

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 della perizia di stima.

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) Certificato di stato libero ovvero, ove coniugato, estratto di matrimonio 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. 231/2021 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.

L'offerta presentata è irrevocabile, 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 di cui alla precedente letta D).**

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 giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno

essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) - 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;
I) 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 1);
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-lcode dell 'International Organizalion far Standardization.
La mancanza dei requisiti su indicati sarà causa di esclusione dalla gara.

Il gestore nominato per l'asta telematica è la società Zucchetti attraverso la piattaforma telematica dedicata

Il conto della procedura dove poter versare la cauzione e le offerte è presso la Banca UNICREDT il codice iban è **IT95G0200815713000102717190, indicare come causale "POSIZIONE 202100231000001 CAUZIONE ASTA"**

Partecipazione alle operazioni di vendita

La vendita si svolgerà dinanzi al professionista delegato **Avv. Luca D'Apollo presso la sala aste PI+DI in Lucera (FG) alla via Federico II, n. 11.**
Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.
L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.
Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

*

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.
Se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/ prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste.
Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile criptate e/o analogiche, tutte valide, si procederà contestualmente ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi di un cinquantesimo del prezzo indicato dal maggior offerente, entro un minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
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 accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo, a parità di condizioni sarà preferita l'offerta presentata prima.
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** – depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a **"Tribunale Foggia Proc. n. 231/2021 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),** per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie 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 iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno deli Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I. 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..

Tutte le 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. Luca D'Apollo, Via A. Gramsci n. 107/I – Foggia tel. 0881/196119**4.**

Foggia, 03/11/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Avv. Luca D'Apollo)

