

TRIBUNALE DI FOGGIA

G.E. dott.ssa Barile

Procedura n. 122/2022 R.G.Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

a mezzo del Gestore della Vendita Telematica ZUCCHETTI

Il professionista delegato avv. Antonio Cocco,

visto il provvedimento di delega emesso dal giudice dell'esecuzione dott. Palagano con ordinanza datata 26-09-2024 e il successivo provvedimento comunicato in data 03-01-2025 nella prefata procedura esecutiva promossa dalla ...(*omissis*) nei confronti ...(*omissis*);

rilevato che risulta pignorato il diritto di suolo e che con provvedimento del 13-05-2024 l' Ill.mo sig. G.E. ha ritenuto che ai sensi dell'art. 954 c.c. l'estinzione del diritto di superficie, trattandosi di un mero fatto giuridico, comporta che, per il principio di accessione, che è derogato dalla superficie convenzionale, la proprietà del suolo si estenda alle costruzioni sullo stesso; considerato, inoltre, che il pignoramento si estende agli accessori; atteso e peraltro, che il pignoramento già colpisce detti accessori come di proprietà del terzo esecutato;

accertata la completezza della certificazione notarile prodotta di cui all'art. 567 comma 2 cpc e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione in atti;

appurata la insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;

verificata la presenza del certificato di prestazione energetica relativamente all' abitazione dal quale si evince che la classe energetica del predetto bene è la F EP gl,nren 246.70 kWh/m 2 anno come risulta dal APE n 7105123000458006 allegato alla perizia del perito *dott.Giovanni Tamburrano* ;

verificato che sul terreno **EU Foglio 110 p.lla 471 risultano i vincoli come risultanti dal Certificato di destitnazione urbanistica che si allega.**

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

AVVISA

che presso lo studio del professionista delegato a Foggia (FG) in via Antonio Salandra n. 1 e attraverso il portale del gestore della vendita telematica "<https://www.fallcoaste.it/>", avanti l'anzidetto professionista delegato alle operazioni di vendita avv. Antonio Cocco, è stata fissata il

giorno **06 NOVEMBRE 2026 alle ore 16:30** la vendita senza incanto in modalità sincrona mista - ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc - dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal *dott. Giovanni Tamburrano*, ed allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

Descrizione come da perizia in atti. Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di immobile nel Comune di SAN SEVERO (FG)– Località Ratino, Strada Statale 16 km 654,300 Parco fotovoltaico di prima generazione, ancorato al terreno e con potenza nominale di 999,66 kWh, con annesse cabine elettriche, operativo dal novembre 2007. L'impianto beneficia della tariffa incentivante a seguito di apposita convezione con il Gestore dei Servizi Elettrici (G.S.E. S.p.a.) il 16/11/2007 e con scadenza il 15/11/2027 sulla quale con provvedimento del 26-09-2024 il G.E. ha stabilito che il ricavato di tale gestione non possa costituire interamente parte della massa attiva di cui all'art. 509 c.p.c., in quanto l'impianto non produce frutti naturali svolgendo un'attività industriale la quale, in quanto tale, NON È SOTTOPOSTA A PIGNORAMENTO, COLPENDO TALE VINCOLO L'IMMOBILE ANCHE LADDOVE L'ATTIVITÀ SIA EVENTUALMENTE SOSPESA O CESSATA . RISULTA IN OGNI CASO UN ATTO DI CESSIONE IN PEGNO A FAVORE DI TERZI DEI CREDITI DELL' ESECUTATO PRESENTI E FUTURI NEI CONFRONTI DEL GSE INOLTRE IL GSE HA RIFERITO CHE RISULTA UN DEBITO DELL' ESECUTATA con il GSE (indicato nel bilancio 2022 in oltre € 170.000,00 ma il predetto importo potrebbe essere allo stato maggiore o minore e dovrà essere aggiornato alla situazione attuale) per il quale lo stesso organo ha riferito "CHE IL DEBITO DELL'ESECUTATA FA RIFERIMENTO ALLA FATTURAZIONE DISPOSTA DAL GSE SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART.15 DEL D.L. 4/22. TALE FATTURAZIONE È STRETTAMENTE COLLEGATA ALL'IMPIANTO E QUINDI, IN CASO DI VENDITA A TERZI, IL DEBITO VERRÀ TRASFERITO, CONGIUNTAMENTE ALL'IMPIANTO, SULLA POSIZIONE DEL NUOVO TITOLARE IN QUANTO, COME DA PRASSI AZIENDALE, IL CONTRAENTE SUBENTRANTE ASSUME I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DEL CONTRAENTE CEDENTE NELL'AMBITO DEL CONTRATTO CEDUTO, PROSEGUENDO IN TUTTI I RELATIVI RAPPORTI ANTERIORI AL TRASFERIMENTO DI TITOLARITÀ." Non e' garantita la cessione del contratto con il gse per le ragioni sopra esposte si invitano gli interessati ad assumere ogni

informazione necessaria prima di procedere con l'offerta non assumendo il Tribunale alcuna responsabilit  in caso di mancato subentro dell'aggiudicatario nei contratti esistenti con il gse e/o della presenza di eventuali oneri a carico dell'impianto.

L'area   completamente recintata ed   munita altres  di impianti di illuminazione. Nell'area   presente anche un'abitazione di tipo popolare su un livello adibita ad alloggio del custode, costituita da soggiorno, camera da letto, cameretta, oltre corridoio, bagno e cucinino, con una superficie lorda in pianta di mq 82 circa. Il parco fotovoltaico evidenzia un buono stato manutentivo, mentre l'alloggio del custode necessita di lavori di manutenzione straordinaria, nonch  di procedure di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale. .

Si da atto che risultano sostituiti n. 72 pannelli fotovoltaici con n 54 pannelli di potenza superiore a a quelli sostituiti in modo che la potenza totale dell'impianto   rimasta pressoch  invariata ovvero da 0,99966 a 0,99984 MW

SI DA ATTO INOLTRE CHE L' IMPIANTO   STATO OGGETTO DI UN FURTO DI CIRCA SEI CHILOMETRI DI CAVI DI RAME A SEGUITO DEL DETTO FURTO SU CONFORME AUTORIZZAZIONE DEL G.E. IL DETENTORE DEL BENE HA PROCEDUTO ALLA ESECUZIONE DI LAVORI DI RISPRISTINO MEDIANTE SOSTITUZIONE DEI CAVI DI RAME RUBATI CON **CAVI DI ALLUMINIO** ed il perito del Tribunale con perizia del 20-04-2026 ha riferito della piena ripresa funzionale e produttiva dell'impianto, con il ripristino delle condizioni operative antecedenti all'evento dannoso.

Non sono compresi gli arredi ed in genere tutti i beni mobili presenti nella struttura

Non risulta il collegamento alla rete gas metano.

Dati catastali

Catasto Terreni: Comune San Severo; foglio 110 particella 471 (Ente Urbano, ha 03.06.10); Catasto Fabbricati: Comune San Severo; foglio 110 particella 471 subalterno 1 (parco fotovoltaico con infrastrutture annesse, Zona Censuaria 2, Categoria D1, Rendita   1.710,00); foglio 110 particella 471 subalterno 2 (alloggio del custode, Zona Censuaria2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale mq.84, Rendita   227,76).

Il compendio immobiliare nella sua interezza confina con strada vicinale e, procedendo in senso orario, con: foglio 110 particella 154; foglio 110 particella 386, foglio 110 particella 468.

Iscrizioni e trascrizioni. Si evidenziano i seguenti gravami:

1. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 01/04/2022 ai nn. 8027/6358, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/03/2022, Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di

Roma, rep. n° 8523, avente per oggetto piena proprietà per l'area di: Opificio (D1) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.1 Abitazione di tipo popolare (A4) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.2 Terreno in San Severo foglio 110 particella 471

2. DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 28/01/2014 ai nn. 1884/1622, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 17.01.2014, Tribunale Ordinario di Roma, rep. n° 1080, avente per oggetto piena proprietà per l'area di: Terreno in San Severo foglio 110 particella 471 Fabbriato industriale (D7) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.1 Abitazione di tipo popolare (A4) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.
3. DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 02/03/2015 ai nn. 3131/2406, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 16.02.2015, Tribunale Ordinario di Roma, rep. n° 1763/15, avente per oggetto: Terreno in San Severo foglio 110 particella 471 Opificio (D1) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.1 Abitazione di tipo popolare (A4) in San Severo foglio 110 particella 471 sub.2
4. Si da atto che detti immobili - Terreno foglio 110 plla 471, Fabb.to industriale (D7) di cui al foglio 110 plla 471 sub.1 e l'abitazione (A4) di cui al foglio 110 plla 471 sub.2 - erano pervenuti alla dante causa giusta atto del 05.12.2012 in notar L G di Roma rep. n. 86162/20817, trascritto il 10.12.2012 ai nn. 23531/18206 . Detta formalità risulta annotata a margine in data 21.07.2014 ai nn.13696/1472 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale ed in data 13.08.2019 ai nn.18390/1856 di inefficacia parziale ex art.2901 C.C..

SI PRECISA CHE LE FORMALITA' 2 e 3 NON SARANNO CANCELLATE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Titolo di provenienza

Compravendita.

Regolarità edilizia e urbanistica

VINCOLI URBANISTICI PER IL TERRENO COME DA CDU CHE SI RIPORTA

che l'area riportata in N.C.T. al:

FOGLIO	PARTICELLE
110	471(E.U.)---

A) in base alle previsioni del P.U.G. - Piano Urbanistico Generale - Parte Programmatica risulta qualificata come Es "Zona agricola pregiata" (di alto valore agronomico a produzione specializzata) di cui all'art. p45 delle N.T.A del PUG, secondo le prescrizioni dell'art. s23.2

Prescrizioni urbanistiche di zona

Articolo s23.2 - Es: Zona agricola pregiata (di alto valore agronomico a produzione specializzata)

23.2.1 - Costituiscono la zona Es le aree destinate all'attività agricola intorno alla città, utilizzate prevalentemente per oliveti, vigneti, frutteti, ecc.

23.2.2 - L'intervento edilizio è ammesso entro i limiti quantitativi massimi e ad opera dei soggetti indicati dalle norme regionali vigenti in materia.

a) Per gli edifici di origine agricola che risultino abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono consentiti esclusivamente interventi volti al loro recupero con mutamento della destinazione all'interno del settore agricolo (per funzioni agrituristiche, ad esempio), per funzioni residenziali o per funzioni ricettive legate al settore agricolo quali residenze rurali, attività di degustazione del prodotto agro-alimentare, ecc.

b) Per gli edifici a destinazione residenziale conseguita entro la data di adozione delle presenti norme, l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:

- Ampliamento della Sul in misura massima del 15% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme e comunque fino ad un massimo di 100 mq.

- H = 6,5 m.

In presenza di interventi di ampliamento il progetto deve contenere la verifica della Sul esistente alla data summenzionata e la relativa documentazione; l'ampliamento deve essere realizzato in continuità del fabbricato esistente o comunque integrato nello spazio già costruito.

c) Per i fabbricati aventi, alla data di adozione delle presenti norme, destinazione produttiva l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:

- Ampliamento della Sul in misura massima del 5% della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme, e comunque fino ad un massimo di 200 mq.

- H = non superiore a quella dell'edificio ampliato;

d) Per le aree già utilizzate a fini ricreativi e/o sportivi, per destinazioni di cui al successivo comma 3), per accorpamenti non superiori a 20.000 mq. escludendo aree a parcheggio o a parco, sono ammessi interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura Rc massimo = 5%

- H massima = 4,5m fatta eccezione per gli impianti sportivi in cui H massima = 8m.

e) La realizzazione di interventi finalizzati allo sviluppo e al recupero del patrimonio produttivo agricolo sarà attuabile, a titolo oneroso, anche da soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti mediante P.U.E.

f) L'area d'intervento, in ogni caso, dovrà avere una superficie almeno pari all'unità minima culturale di 10.000 mq.

23.2.3 - Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- per i casi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 23.2.2) sono ammesse destinazioni agricole (A), residenziali (R), destinazioni di tipo ricettivo (Pr) o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) nei limiti di cui al precedente comma 23.2.2);

- per i casi di cui alla lettera c) del precedente comma 23.2.2) è ammessa la sola destinazione produttiva (Pi);

- per i casi di cui alla lettera d) del precedente comma 23.2.2) sono ammesse destinazioni per servizi (S).

limitatamente alle strutture di tipo sportivo e ricreativo e per attrezzature commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, per attrezzature turistico-ricettive (Pr) limitatamente alle strutture per feste e ricevimenti e alle strutture ricettive.

23.2.4 - Gli interventi -edilizi e non- devono garantire il rispetto e/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. L'attività agricola va esercitata nel rispetto dell'assetto idrico superficiale e delle relative sistemazioni, salvaguardando le biodiversità presenti e valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi.

23.2.5 - È consentita la realizzazione di casette d'appoggio, quali elementi della tipologia rurale rinveniente dall'uso di fabbricati di ridotte dimensioni, per uso diurno o comunque temporaneo, della superficie non superiore a mq. 50 e comunque nel rispetto dell'indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq; potranno essere dotate di pergolati e/o verande, aperte su tre lati, con superficie non superiore a quella della casetta d'appoggio.

B) in base alle previsioni del P.P.T.R. così come modificate con deliberazione n.26 del 05/04/2019 avente ad oggetto "Adeguamento del Piano Urbanistico Generale (PUG) al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)- Approvazione", l'area insiste nell'Ambito Paesaggistico "Tavoliere" ed è assoggettata al relativo Sistema delle Tutele e alla specifica normativa d'uso, così come di seguito specificato:

-L'area (100%) ricade in zona tipizzata come Ulteriore contesto paesaggistico (UCP)-Paesaggi rurali, cui si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui alle disposizioni dell'art.7.6.3.8 delle N.T.A. del P.U.G.;

C) in base alle previsioni del P.A.I., così come riportato nel P.U.G. - Parte Strutturale - Quadro C, l'area (100%) ricade in Area a Pericolosità idraulica bassa (B.P.), disciplinata dall'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I.

limitatamente alle strutture di tipo sportivo e ricreativo e per attrezzature commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, per attrezzature turistico-ricettive (Pr) limitatamente alle strutture per feste e ricevimenti e alle strutture ricettive.

23.2.4 - Gli interventi -edilizi e non- devono garantire il rispetto c/o il ripristino della compagine vegetale che caratterizza questi luoghi. L'attività agricola va esercitata nel rispetto dell'assetto idrico superficiale e delle relative sistemazioni, salvaguardando le biodiversità presenti e valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi.

23.2.5 - È consentita la realizzazione di casette d'appoggio, quali elementi della tipologia rurale rinveniente dall'uso di fabbricati di ridotte dimensioni, per uso diurno o comunque temporaneo, della superficie non superiore a mq. 50 e comunque nel rispetto dell'indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq; potranno essere dotate di pergolati c/o verande, aperte su tre lati, con superficie non superiore a quella della casetta d'appoggio.

B) in base alle previsioni del **P.P.T.R.** così come modificate con deliberazione **n.26 del 05/04/2019** avente ad oggetto "Adeguamento del Piano Urbanistico Generale (PUG) al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)- Approvazione", l'area insiste **nell'Ambito Paesaggistico "Iavoliere"** ed è assoggettata al relativo Sistema delle Tutele e alla specifica normativa d'uso, così come di seguito specificato:

-L'area (100%) ricade in zona tipizzata come **Ulteriore contesto paesaggistico (UCP)-Paesaggi rurali**, cui si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui alle disposizioni dell'art.7.6.3.8 delle N.T.A. del P.U.G.;

C) in base alle previsioni del **P.A.I.**, così come riportato nel P.U.G. - **Parte Strutturale – Quadro C**, l'area (100%) ricade in **Area a Pericolosità idraulica bassa (B.P.)**, disciplinata dall'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I.

L'area in questione non è soggetta a vincolo ex art. 10, comma 2 della **L.21 novembre 2000, n.353** (Legge-quadro in materia di incendi boschivi).

L'utilizzazione delle aree di cui sopra è subordinata al rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie derivanti da leggi statali e regionali, dal Regolamento Edilizio Comunale nonché da vincoli pregiudizievoli.

Conformità catastale

Da adeguare dopo la regolarizzazione urbanistica ed edilizia

Situazione urbanistica del bene: L'esperto riferisce che il Il parco fotovoltaico - in foglio 110 particella 471 subalterno 1 - è stato realizzato a seguito di Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 03/11/2006, Protocollo n.18237 presentata al Comune di San Severo (FG) (Allegato 8). I lavori sono stati ultimati il 16/11/2007. L'alloggio del custode, invece, è stato realizzato con licenza edilizia n. 19 del 02/10/1984, rilasciata dal Comune di San Severo (FG). La comparazione tra le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi rilevati evidenzia la sostanziale conformità delle opere realizzate per quanto concerne il parco fotovoltaico le tre cabine elettriche. L'alloggio del custode, oggetto di diversi accatastamenti, presenta alcune modifiche nella ripartizione degli spazi interni rispetto all'ultima planimetria in atti, con l'unificazione di due vani, precedentemente classificati come cucina e tinello, in un unico ambiente adibito a soggiorno e la conseguente eliminazione di una porta interna. La trasformazione dell'originario ripostiglio nell'attuale cucinino non determina invece difformità. All'esterno è inoltre presente una tettoia che non risulta autorizzata e che potrà essere rimossa o sanata A questo ultimo riguardo, faccio presente che trattasi di difformità che possono essere regolarizzate attivando presso il Comune di San Severo (FG) procedura in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/01, ricorrendo i presupposti della cosiddetta doppia conformità. Le opere realizzate, infatti, seppur sprovviste di titolo abilitativo, sono rispettose della disciplina urbanistica ed edilizia comunale, con riferimento sia a quella vigente al momento dell'effettuazione degli interventi, sia a quella vigente al momento della eventuale delle richieste in sanatoria. Per questa prima procedura l'esperto

ha stimato un costo pari a € 2.000,00 tra oneri, sanzioni, diritti di segreteria e compenso professionale; si dovranno quindi redigere e presentare sia il nuovo Tipo Mappale, dovuto alla modifica della sagoma del fabbricato determinata dalla tettoia, sia il Documento Catasto Fabbricati (Docfa) per il nuovo accatastamento dell'appartamento, con planimetria corretta del perimetro e degli spazi interni dell'immobile, con un costo complessivo stimato per le due procedure € 1.400,00 tra diritti di segreteria e compenso professionale. Per il fabbricato in questione non è stato riscontrato il certificato di agibilità, indispensabile per l'eventuale di un immobile realizzato in data successiva al 01/09/1967. La vigente Segnalazione Certificata di Agibilità (Sca) - che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e risparmio energetico degli impianti - può essere richiesta da tecnico abilitato a conclusione delle procedure di regolarizzazione e/o verifica e previo ripristino e/o adeguamento tecnico/amministrativo degli impianti non funzionanti o non correttamente utilizzati. La Segnalazione Certificata di Agibilità per l'alloggio del custode comporta un ulteriore onere di € 1.100,00, tra diritti di segreteria e compenso professionale, nonché le certificazioni riguardanti gli impianti elettrico e termoidraulico. In definitiva tra regolarizzazione urbanistica/edilizia (€ 2.000,00), Tipo Mappale e Docfa (€ 1.400,00) e Sca (€ 1.100,00), stimo un costo totale di € 4.500,00 che resteranno interamente a carico dell'aggiudicatario anche se dovessero variare in aumento.

Il parco fotovoltaico la cui realizzazione è stata conclusa il 16/11/2007, possiede regolare certificato di collaudo, sottoscritto in pari data dal Per. Ind. R L . ovvero la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte, redatta e sottoscritta dallo stesso ai sensi del D.M. 20/02/1992 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 49 del 28/02/1992) che ha approvato il relativo modello di dichiarazione di cui all'art. 7 del regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, recante norme per la sicurezza degli impianti.

CIRCA LA CONFORMITA' URBANISTICA IL CTU HA RIFERITO CHE PRESSO IL COMUNE NON SONO REPERIBILI GLI ALLEGATI AI TITOLI EDILIZI E PERTANTO NON E' POSSIBILE GARANTIRE LA CONFORMITÀ TRA QUANTO ASSENTITO NEI TITOLI E QUANTO REALIZZATO.

OGNI EVENTUALE DIFFORMITA' E/O MANCANZA DOCUMENTALE E/O EDILIZIA CON I RELATIVI COSTI ANCHE D ABBATTIMENTO OVE NECESSARI RESTERANNO AD ESCLUSIVO CARICO

DELL'AGGIUDICATARIO SENZA CHE DA CIO' POSSA DERIVARE ALCUN ONERE E/O AZIONE.

Prezzo base: **euro 1.050.000,00 (unmilione cinquantamila/00)** oltre oneri da corrispondersi solo in caso di aggiudicazione;

Offerta minima: **euro 787.500,00 (settecentottantasettemilacinquecento/00)** oltre oneri da corrispondersi solo in caso di aggiudicazione

La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA al 22% circostanza da verificarsi in momento successivo all'aggiudicazione.

Occupazione: l'immobile attualmente risulta occupato senza titolo opponibile e ove ancora necessario sarà liberato su richiesta dell'aggiudicatario con ordine di liberazione al momento del decreto di trasferimento. Il predetto ordine di liberazione sarà eseguito dal custode giudiziario avv Antonio Cocco 0881-723962 -320-8297217 antoniococco@pec.it

Vincoli e/o oneri: Eventuali oneri condominiali impagati il cui ammontare potrà essere richiesto al custode giudiziario . Si precisa che l'aggiudicatario definitivo è obbligato in solido con i debitori al pagamento dei contributi non pagati relativi all'anno in corso e a quello precedente. Oneri consortili impagati da verificare.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Offerta telematica

Prescrizioni inerenti la presentazione delle offerte telematiche scaturenti dal decreto Ministero giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, nonché dal codice di rito.

In generale, l'offerta con modalità telematica si propone mediante accesso al Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://pvp.giustizia.it>) tramite l'impiego di un link che mette a disposizione del singolo interessato un modulo predisposto dal Ministero e che va compilato in ogni sua parte.

In particolare, in corrispondenza del dettaglio del presente lotto posto in vendita è visibile il pulsante "Vai al gestore vendita telematica". Premendo questo pulsante si è indirizzati all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica (nel caso di specie "<https://www.fallcoaste.it>", nella pagina dell'inserzione, e in questa pagina è presente il link per la compilazione dell'offerta.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Il contenuto dell'offerta è indicato nel format ministeriale (accessibile tramite il citato link, reso disponibile attraverso il Portale delle vendite e prevede l'inserimento a cura dell'offerente di tutte le indicazioni richieste dall'art. 12 del citato d.m. n. 32/2015).

Le offerte 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 12:00 del giorno immediatamente precedente a questo) - 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, oltreché del domicilio o residenza, stato civile ed eventuale regime patrimoniale della famiglia;
- 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, 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 pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Si precisa che il termine di pagamento del residuo

prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione a pena di decadenza . 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 che, a pena di inammissibilità dell' offerta, non potrà essere inferiore al 10% dell'importo offerto;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (si precisa che l'importo versato a titolo di cauzione dovrà necessariamente risultare accreditato sul conto corrente della procedura, di seguito specificato, al momento in cui, decryptate le buste recanti le offerte, si procederà all'esame in punto di loro ammissibilità ed efficacia);

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 all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dallo stesso D.M. 32/2015;

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla eventuale omessa consegna dell'attestato di prestazione energetica.

Si precisa che:

- 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;

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese – rilasciato in data non anteriore a tre mesi - da cui risultino i relativi poteri di rappresentanza e, nel caso, il verbale di assemblea/cda – in copia autentica - che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente/i in corso di validità e del codice fiscale.

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 previsto per la deliberazione delle offerte mediante bonifico bancario da eseguirsi sulle coordinate IBAN, di seguito indicate, **intestate al Tribunale di Foggia**, in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste. Si precisa che nell'offerta devono essere indicati gli estremi del pagamento della cauzione; perciò, è importante che il pagamento della cauzione avvenga preventivamente e che la ricevuta di pagamento, unitamente ai vari documenti che si intendono allegare, sia a disposizione dell'offerente in formato elettronico.

IBAN: IT 95 G 02008 15713 00010 2717190, Unicredit SpA - Foggia Causale: POSIZIONE 202200012200001 DEBITORE CAUZIONE ASTA DEL 06-11-2026

Si precisa che è di fondamentale importanza per la buona riuscita dell'operazione che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento sarà inefficace.

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.

L'offerente che intende partecipare alla vendita telematica deve essere innanzi tutto identificato in maniera inequivocabile. A tal fine, sono due le modalità previste:

1) utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del d.m. 32/2015, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa (cioè, quando saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del d.m. 32/2015);

2) utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa e anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

Quindi, l'offerta può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di normale posta elettronica certificata, oppure può essere inviata mediante "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (art. 2 comma 1 lett. n) d.m. 32/2015) cioè una casella di posta elettronica rilasciata dal gestore del servizio di posta elettronica previa identificazione del richiedente. Ove l'offerta di acquisto sia trasmessa mediante "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", essa può anche non essere sottoscritta in quanto la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta (comma 4 art. 12 d.m. 32/2015). Viceversa, quando l'offerta è sottoscritta con firma digitale, essa può essere trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata, cioè priva dei requisiti di cui all'art. 2 comma 1 lettera n) del d.m. 32/2015.

Si precisa che la persona fisica che compila l'offerta nel sistema (definita "presentatore") può coincidere o meno con gli offerenti (cioè, con le persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta); questi è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del "presentatore" (quindi, offerente e presentatore non coincidono), il presentatore, ai sensi dell'art. 571 cpc, potrà essere esclusivamente un avvocato munito di procura notarile speciale.

Quando l'offerta è formulata da più persone congiuntamente (che intendono conseguire l'aggiudicazione del bene per quota indivisa ovvero con intestazione separata di plurimi diritti, ad esempio, acquisto per la nuda proprietà in capo ad un soggetto e per l'usufrutto in capo ad un altro) alla stessa deve essere allegata la procura notarile speciale rilasciata a

favore del soggetto che sottoscrive l'offerta (comma 5 art. 12 d.m. 32/2015); in alternativa, la procura notarile potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta (cioè a mezzo della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del d.m. 32/2015) sarà concretamente operativa. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Al fine di garantirne la segretezza e nell'ottica di impedire eventuali turbative d'asta, l'offerta proposta in forma telematica, che è redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale, è cifrata mediante un software realizzato dal Ministero che consente di non conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita. Le offerte, infatti, devono essere compilate per il tramite di un *software on line* in grado di generare una sorta di busta virtuale che l'utente poi deve trasmettere tramite PEC direttamente al Ministero della Giustizia. Le buste in questione restano chiuse e sono criptate nel server del Ministero sino al momento in cui vengono trasmesse alla piattaforma del “gestore” della vendita telematica cui compete di mettere a disposizione del referente per la vendita i dati acquisiti onde consentire a quest'ultimo l'effettivo svolgimento della gara che, se espletata, dovrà essere compiuta *on line*.

L'offerta si intende correttamente depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero lo comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica; cosicché, i gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e chiederanno di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 cpc.

Tuttavia, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati come innanzi detto, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso, il gestore è tenuto a permettere la

partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta.

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 in modalità telematica è tenuto al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esonerato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario , tramite il servizio “ Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale ei servizi telematici <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell' offerta telematica

Si precisa che il Ministero della Giustizia mette a disposizione il “**Manuale utente**” contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”, nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (pst.giustizia.it) all'interno della sezione Documenti, sotto la voce “Portale delle vendite Pubbliche”.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Il gestore della vendita Telematica è Zucchetti Software Giuridico s.r.l. Via Enrico Fermi, 134 36100 Vicenza (VI) (Italia).

Offerta analogica

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa da consegnare al professionista delegato presso lo studio sito a Foggia (FG) in Antonio Salandra n. 1 **entro le ore 12:00** del giorno precedente la data della vendita dalle ore 10:30 alle 12:30 e dalle 17:30 alle 20:30 (esclusi sabato e giorni festivi. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente a questo) Sulla busta deve essere indicata **solo** la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;

L'offerta – presentata con domanda in bollo da euro 16,00 - dovrà contenere:

A) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, stato civile ed eventuale regime patrimoniale della famiglia, 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 alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese – rilasciato in data non anteriore a tre mesi - da cui risultino i relativi poteri di rappresentanza e, nel caso, il verbale di assemblea/cda – in copia autentica - che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

B) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);

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

D) l'indicazione del 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;

E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla eventuale omessa consegna dell'attestato di prestazione energetica;

F) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Si precisa che, 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.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta e a pena di inammissibilità della medesima, **se** l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE) ; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente nonché assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato alla **Tribunale Foggia Proc. n. 122/2022 R.G.E.**, per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

MODALITÀ COMUNI DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Sia in riferimento alle offerte telematiche che alle offerte analogiche, è stabilito quanto segue.

A norma dell'art. 571 cpc, ognuno, tranne il debitore, è ammesso a proporre offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato (munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata precedentemente all'aggiudicazione) anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc. In quest'ultimo caso, l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato anche la procura speciale ai sensi dell'art. 583 cpc. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

L'offerente, a pena di esclusione dalla gara, deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi fisicamente, oppure *on-line*, all'udienza sopra indicata; in caso contrario, qualora sia stata presentata un'unica offerta valida, questa sarà accolta anche se l'offerente sia *off-line* o assente in sede d'asta. Mentre, nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita in sede d'asta o sia *off-line*;

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nei tre giorni lavorativi successivi.

In caso di aggiudicazione, l'offerente – detratta la cauzione già versata - è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita pari al 20% dell'importo di aggiudicazione mediante consegna di *assegni circolari* con le stesse modalità indicate per il versamento della cauzione, presso lo studio del professionista delegato (dalle ore 10:30 alle 12:30 e dalle 17:30 alle 20:30 (esclusi sabato e giorni festivi)) ovvero a mezzo bonifico bancario, **nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione, con la precisazione** che il predetto termine è perentorio e non potrà essere prorogato. Nel medesimo termine per il saldo prezzo con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 23 (DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO) In caso di inadempimento (mancata consegna *assegni circolari* o mancato pagamento a mezzo bonifico) nel termine previsto, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario inadempiente perderà tutte le somme versate e gli atti saranno rimessi al G.E. per gli adempimenti di cui agli artt 587 cpc e 177 dip att cpc. (**Si invitano gli interessati all' attenta lettura delle citate norme di legge il cui testo è facilmente reperibile online sui siti istituzionali**) Il pagamento delle suddette spese è condizione necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento ed **ove la vendita dovesse essere assoggettata ad IVA l'aggiudicatario sarà tenuto a rimettere l'ulteriore importo necessario ad pagamento della predetta imposta.** **SI INVITA PERTANTO OGNI INTERESSATO AD ASSUMERE OPPORTUNE INFORMAZIONI CIRCA L' ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA PRESENTE VENDITA.**

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco risulta indicato *infra*;

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco risulta indicato *infra*;

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige (www.gruppocarige.it) (tel. 0881/568456); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo Soc.Coop. a r.l. (www.bccsangiovannirotondo.com) 0882/837050; Banca Popolare dell'Emilia Romagna (www.bper.it) 0881.710111; Banca Popolare di Bari (www.popolarebari.it) (tel. 0881 777895); Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) 0881.565111; Banca Popolare di Puglia e Basilicata (www.bppb.it) tel. 0881/782711; Banca Popolare Pugliese (www.bpp.it) tel. 0881/794111; BancApulia (www.bancapulias.it) ora Intesa San Paolo 0881.720314, 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 purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cpc 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 cpc.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende usufruire delle agevolazioni fiscali (es., prima casa).

Le buste (cartacee e/o telematiche) saranno aperte, alla presenza fisica oppure *on-line* degli offerenti, **il giorno 06 NOVEMBRE 2026 alle ore 16:30 a Foggia (FG) in via Antonio Salandra n. 1 presso lo studio del professionista delegato.** Saranno dichiarate inefficaci le offerte: Saranno dichiarate inefficaci le offerte: 1) pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso; 2) che indichino un prezzo inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base indicato nel presente avviso ; 3) non accompagnate dal versamento della cauzione nella misura di 1/10 del prezzo offerto e con le modalità previste per la vendita telematica o analogica.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà in ogni caso a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad 1/50 (un cinquantesimo) rispetto al prezzo offerto dal maggior offerente (aumento minimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, al termine della gara, avrà effettuato il rilancio più alto; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore

offerente; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; qualora siano state prestate cauzioni di pari importo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; tuttavia, qualora sia stato indicato il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, verrà disposta la vendita a favore dell'offerta presentata per prima;

Qualora risultino presentate istanze di assegnazione ex artt. 588-589 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima ovvero il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente esperimento di vendita, il professionista delegato procederà – come per legge - all'assegnazione in luogo dell'aggiudicazione;

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, e comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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, 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 dell'anno precedente non pagate dal debitore, ovvero oneri consortili, oneri per eliminazione di abusi edilizi –, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della

legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario ad eccezione di quanto indicato in perizia ed in premessa;

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario;

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e per la trascrizione dell'atto di trasferimento) sarà a carico dell'aggiudicatario; **a tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le stesse modalità indicate per il versamento della cauzione, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari ad un quinto del prezzo dell'aggiudicazione.** Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione rivoltagli dal sottoscritto professionista. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, verrà tempestivamente segnalata tale situazione ai competenti uffici, affinché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge. L'eventuale somma residua, in seguito al pagamento degli oneri anzidetti, verrà restituita all'aggiudicatario;

L'elaborato peritale, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, è disponibile per la consultazione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> - www.asteanunci.it - www.tribunale.foggia.it - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio a Foggia (FG) in via Antonio Salandra n. 1;

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Chiunque è interessato a presentare offerta di acquisto e abbisognasse di informazioni, potrà contattare il professionista delegato e custode del bene immobile in vendita -Avv. Antonio Cocco -presso il suo studio in Foggia, al Via Antonio Salandra n. 1, anche per telefono al n.

0881/723962 – 320-8297217 dal lunedì al venerdì di ogni settimana, dalle 17:00 alle 19:30. Eventuali richieste di visita presso gli immobili potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche", accedendo alla apposta funzione "prenota visita immobile", compilando il *form* di prenotazione

Foggia, 29 GIUGNO 2026

Il professionista delegato

avv. Antonio Cocco