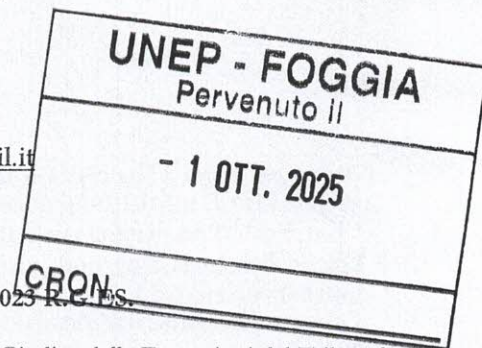




TRIBUNALE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 193/2023 R.E.D.S.

Il Professionista Delegato Avv. Carmine di Dio,

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Foggia, Dott. Michele Palagano in data 11/06/2025, comunicato in pari data;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- vista la determinazione del valore dell'immobile, a norma dell'art. 568, 1° comma c.p.c. ;
- visto il D.L. 27.06.2015 n.83, convertito con modificazioni dalla L. 06.08.2015, n. 132;

AVVISA

che il giorno **19 Dicembre 2025 ore 09.30**, dinanzi al Professionista Delegato Avv. Carmine di Dio, presso la sala aste telematiche sita in Lucera alla Via Federico II n. 11 si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA** dell'immobile di seguito indicato:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE IMMOBILE

Piena proprietà degli immobili ubicati in abitato di Rodi Garganico (FG) alla C.da Rosole costituiti: da un'abitazione di tipo economico posta al piano terra di circa 150 mq e un deposito mezzi interrato della superficie di circa 400 mq il tutto inserito in un terreno di circa 2300 mq.

- L'abitazione è posta al piano terra, in posizione leggermente rialzata rispetto al piano di campagna. Per raggiungerla si percorre un'ampia scalinata a ventaglio ed è composta da una ampia zona giorno, un cucinino non abitabile munito di ripostiglio, due servizi igienici, tre camere, un ripostiglio, una veranda ed un'area porticata posta nell'angolo nord est dell'edificio porticato esterno si scende in direzione est della proprietà per mezzo di una seconda scala in muratura.

La costruzione non è stata ultimata e non è stata terminata la copertura a falde prevista dagli elaborati allegati alla variante della CE 05/93.

- Il piano interrato ha un'altezza utile di circa 4m ed è presente un ricovero mezzi a cui si accede per mezzo di una rampa in cemento carrabile con larghezza di circa 5,5 m.

Come chiarito nella perizia di stima integrativa a firma della D.ssa Anna Frezza alla proprietà si accede per mezzo di un tratturo e quindi di un cancello carrabile posto sul confine sud ovest. L'accesso ai beni pignorati è garantito senza impedimenti dal momento che il fondo risulta direttamente confinante ad ovest con un tratturo su cui è aperto un varco carrabile e ad est gode di una servitù lungo il confine nord del mappale 485 con un secondo varco carrabile predisposto. Il Ctu precisa inoltre che è presente una recinzione che circonda i beni sottoposti a pignoramento ed altri mappali circostanti (485, 486 e 121). Il cancello presente sul confine ovest consente l'accesso diretto al mappale 652 e 653 (beni sottoposti a pignoramento) e in tal caso sarebbe sufficiente erigere una ulteriore recinzione che separi i mappali pignorati dai mappali 121, 485 e 486. Questi ultimi manterrebbero comodo accesso da un secondo cancello posto sul confine nord del mappale 121 e dall'accesso comune sul confine ovest da cui parte la servitù di passaggio di cui godono anche i beni pignorati.

DATI CATASTALI

- L'appartamento è censito al Catasto Urbano del Comune di Rodi Garganico al foglio 3, particella 653, sub 4, cat. A/3, cl. 4 consistenza 7 vani; superficie catastale totale 150 mq, totale escluse aree scoperte 140 mq, rendita € 686,89;

- il deposito mezzi è censito al Catasto Urbano del Comune di Rodi Garganico al foglio 3, particella 653, sub 3, cat. F/3, consistenza 412 mq;

- il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Rodi Garganico al foglio 3, particella 652, seminativo-2, superficie 2348 mq, R.D. € 7,88; R.A. € 5,46.

CONFINI

Il lotto unico confina con altre proprietà immobiliari e con un tratturo.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Come risulta dalla perizia a firma della D.ssa Anna Frezza per i beni posti in vendita sono stati reperiti presso l'Ufficio tecnico di Rodi G.co il permesso a costruire 05 del 03.03.1993 e richiesta di rilascio di CE (pratica edilizia n. 841/94) in variante alla CE 05/93 con gli relativi elaborati grafici.

Il Ctu rileva che l'iter di approvazione della variante non è mai stato ultimato e quindi va considerato come titolo abilitativo valido la CE 05/93.

Da quanto appurato dal Ctu esistono diverse difformità tra le planimetrie depositate a corredo della CE 05/93 e ciò che è stato di fatto realizzato.

Il fabbricato non è quindi regolare sotto il profilo edilizio e si inserisce in un contesto con vincoli paesaggistici stringenti.

Allo stato attuale la costruzione presenta un piano terra e un piano interrato che si avvicinano a quanto previsto dalla variante anche se con alcune difformità e invece rispettano quanto riportato catastalmente. L'interrato realizzato si trova sullo stesso piano della porzione concessa con la CE 5 del 1993 e non su un piano ribassato come sarebbe stato previsto nella richiesta di variante del 1994 e si presenta in un unico ambiente con altezza costante il cui pavimento non presenta scale e piani sfalsati. Attualmente corrisponde a quanto accatastato e si estende per una superficie più che doppia rispetto a quanto concesso (area verde) nel 1993.

A riguardo rileva il Ctu che: 1) la rampa di accesso è posta sul lato ovest dell'edificio, e non come previsto nelle planimetrie allegata alla CE n. 5 del 1993; 2) non è presente la parete divisoria che doveva suddividere in due ambienti la rimessa; 3) nella CE n. 5 del 93 era prevista una scala che collegava il piano terra e quello interrato che attualmente non esiste.

Queste difformità, come otre precisato nella perizia di stima dal Ctu, non possono essere sanate ma va riportato l'immobile a quanto concesso nel 1993.

Come risulta, inoltre, dall'elaborato a firma della D.ssa Anna Frezza anche per il piano terra esistono delle difformità tra quanto realizzato e quanto concesso. Le difformità accertate dal Ctu rispetto al concesso sono le seguenti: 1) le aree scoperte sono in realtà state inglobate nell'immobile; 2) la realizzazione della scalinata di accesso pedonale al piano terra che è correttamente riportata nella planimetria catastale, non corrisponde alle planimetrie allegata alla CE n. 5; 3) al piano terra era prevista la destinazione di una porzione destinata a deposito e di una porzione ad abitazione; attualmente invece tutto il piano terra è destinato ad abitazione; 4) nella CE n. 5 del 93 era prevista una scala che collegava il piano terra e quello interrato che attualmente non esiste; 5) La divisione degli spazi interni esistente non corrisponde a quanto rappresentato nelle tavole della CE autorizzata. Queste difformità, come precisato nella perizia di stima dal Ctu, non posso essere sanate ma va riportato l'immobile a quanto concesso nel 1993.

Il Ctu non ha rinvenuto nel fascicolo relativo alla pratica edilizia la documentazione relativa all'ultimazione lavori né al rilascio del certificato di agibilità.

A riguardo il l'esperto precisa che si dovrà provvedere ad un ripristino dell'immobile così come previsto dalla CE n. 5 del 1993 e all'aggiornamento delle planimetrie catastali per poi poter procedere alla richiesta del certificato di agibilità.

Il rilascio, secondo quanto riportato nella perizi di stima, è subordinato alla presentazione di tali documenti: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati; b) certificato di collaudo e/o dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

Le planimetrie catastali possono essere considerate fedeli allo stato dei luoghi.

Tutto quanto innanzi descritto è specificatamente dettagliato e raffigurato nella perizia di stima e in quella integrativa a firma del D.ssa Anna Frezza che saranno pubblicate insieme al presente bando di cui si invita a prendere visione.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato del lotto Unico, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € 163.074,50. Il prezzo base d'asta, tenuto conto dei rilievi e degli adempimenti descritti dal CTU D.ssa Frezza nella relazione di stima e in quella integrativa è pari ad € 79.500,00.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta è pertanto di **Euro 79.500,00**; l'offerta minima dovrà essere pari al 75% del valore base d'asta e quindi dovrà essere non inferiore ad Euro 59.625,00. 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.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è il sottoscritto Professionista Delegato, con studio in San Severo alla Via G. De Cesare n.73, con recapito telefonico 0882/602190 ovvero 3280113572, mail: avv.carminedidio@gmail.com, p.e.c.: didio.carminedio@avvocatifoggia.legalmail.it.

FORMALITÀ (gravanti sugli immobili che verranno cancellate a spese dell'acquirente)

- Ipoteca volontaria a favore della Bancapulia s.p.a derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto notarile a rogito del Notaio Dott. Renato Gentile del 25/10/2013 Rep./Racc. 43771/18203, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 25/10/2008 al n. 8354 Registro Generale e al n. 642 Registro Particolare.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Lucera in data 22/06/2023, al n. 4992 R.P. e n. 5890 R.G. a favore Amco Asset Management Company spa.

RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risultanti, altresì, dalla perizia dell'esperto d'ufficio, depositata in atti e pubblicata;

- che la vendita è stabilita 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 del bene;

- che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
 - che la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza valido ed efficace titolo opponibile alla procedura, verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario e/o assegnatario lo esoneri;
 - che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e/o assegnatario.
 - 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.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

AVVERTE

- che coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società "ASTALEGALE.NET" 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 www.spazioaste.it, e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. Va ribadito che l'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato;
- che 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 alla vendita 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;
- che in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. qualora 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 Professionista 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.

FISSA

- per la presentazione di offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. il termine del **18/12/2025** alle ore **12.00**, che potranno essere presentate in maniera analogica oppure, in alternativa, con modalità telematica secondo le indicazioni che saranno di seguito riportate;
- per la deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. il giorno **19/12/2025** alle ore **09.30** e seguenti avanti il sottoscritto Professionista Delegato presso la sala aste telematiche sita in Lucera alla Via Federico II n. 11. In tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti e i creditori iscritti non intervenuti per presenziare allo svolgimento delle predette operazioni.

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 **18/12/2025** 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), potrà essere presentata all'interno del Portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero di Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure all'interno del Portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it previa registrazione al sito e secondo le indicazioni descritte all'interno del sito stesso.

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 sottoscritto professionista delegato quale 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 120 giorni, 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 D.M.32/2015.

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*.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del D.M. 32/2015. Il software è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f), e g), nonché i riferimenti del gestore del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

L'offerta è trasmessa, unitamente ai documenti allegati, mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, comi 2 e 3.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura private autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quanto è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015. In tal caso la procura di cui innanzi è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta (art. 12, n. 5, D.M. 32/2015).

Si intende 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 (art. 14 D.M. 32/2015).

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito mediante bonifico bancario in favore della procedura sul conto avente il seguente codice **IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190, "POSIZIONE 2023 000193 00001" con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto unico vendita del 19/12/2025"** in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura della busta telematica. E' di fondamentale importanza che la disposizione del bonifico sia effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale innanzi specificata.

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 18 Dicembre 2025, 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, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito al netto degli oneri bancari.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, da depositare presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in San Severo alla Via Giuseppe De Cesare n.73, nei giorni lavorativi dal lunedì al venerdì ed improrogabilmente entro le ore 12.00 del **18 Dicembre 2025**. La busta contenente l'offerta può essere presentata da persona diversa dall'offerente.

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 telematica di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

se l'offerente è persona fisica:

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e, se attivato, l'indirizzo di posta elettronica certificata o semplice, dell'offerente a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che 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 coniugato, in regime di comunione legale dei beni, nella proposta d'acquisto dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dell'altro coniuge.

- Se l'offerente è minorenni o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è una società o ente anche morale:

- la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita Iva, la sede legale, il recapito telefonico, l'indirizzo di post elettronica certificata (obbligatorio) e i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante pro tempore.

L'offerta può essere sottoscritta anche da un mandatario munito di procura speciale notarile o da un avvocato per persona da nominare ex art. 571, 1° comma, e 579 n. 3, c.p.c.; in quest'ultima ipotesi, l'avvocato deve indicare la data di conferimento del mandato e, in caso di aggiudicazione, dovrà dichiarare nei successivi tre giorni, le generalità della persona – fisica o giuridica – per la quale ha fatto l'offerta e depositare il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato offerente (art. 583 c.p.c.). in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

Nell'offerta dovrà essere necessariamente specificato quanto segue:

- a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nell'avviso di vendita;
- b) 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 inammissibilità dell'offerta;
- c) il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, ivi compresi gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione degli immobili; 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 sottoscritto 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.
- d) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Foggia; in mancanza, le comunicazioni agli interessati saranno fatte con deposito presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Foggia (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);
- e) 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;
- f) il soggetto che avrà l'esclusiva facoltà di formulare rialzi nell'eventuale gara ex art. 573 c.p.c. qualora l'offerta di acquisto sia sottoscritta da più soggetti;

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE al fine della verifica della condizione di reciprocità, del codice fiscale, nonché il certificato di stato libero ovvero l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ove risulti il regime patrimoniale prescelto;
- 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;
- 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;
- l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale, in quest'ultimo caso quello di colore giallo non trasferibile intestato a "Proc. esec. n. 193/2023 R.G.Es. – Trib. FG" per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

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

L'offerta presentata è irrevocabile, e pertanto di essa si terrà conto in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma, c.p.c..

CONDIZIONI COMUNI

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche rispettivamente presentate e trasmesse oltre le ore 12.00 del giorno 18 Dicembre 2025;
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della Vendita Telematica è la società ASTALEGALE.NET attraverso il suo portale dedicato www.spazioaste.it, 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 istruzioni pubblicate sito della predetta società o sul portale gestito dalla medesima nonché al presente avviso di vendita.

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

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida (analogica o telematica):

- a) se l'offerta sia 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 sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (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 chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. 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 sottoscritto 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 il saldo prezzo nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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. In mancanza di indicazione di termine o sia stato indicato un termine superiore a quello previsto dalla legge il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile ma è soggetto alla sospensione feriale), presso lo studio del scrivente Professionista Delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Foggia Proc. n. 193/2023 R.G.E.**" ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato al giudizio esecutivo e di tale bonifico dovrà essere data prova al Professionista Delegato.

2) Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo, anche di tale bonifico dovrà essere data prova al Professionista Delegato, o depositare presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Foggia Proc. n. 193/2023 R.G.E.**" per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

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 rivolto 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.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa (art. 574 u.c. e 587 c.p.c.).

Sempre nel termine per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali, specificando la natura e le disposizioni di legge che le contemplano.

Si evidenzia altresì che le spese relative al trasferimento del bene (imposte e tasse di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito e compenso del sottoscritto per i relativi adempimenti) sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte, può presentare istanza di assegnazione che, a norma dei novellati artt. 588 e 589 c.p.c., deve contenere l'offerta di pagamento di un somma non inferiore a quella prevista nell'art.506c.p.c. ed al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

Il Professionista Delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art.588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

CREDITORE FONDIARIO

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

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

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

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente.

Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dal presente avviso di vendita.

In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.

In ogni caso il pagamento ex art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione ex art. 2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.

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 decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il sottoscritto Professionista Delegato, entro e non oltre il termine di giorni sessanta, predisporrà il Decreto di Trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione.

Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il Professionista Delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data della trascrizione del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente interessato a stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti istituti di credito che hanno aderito alla iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Foggia (0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona, filiale di Lucera (0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (035/3833661), Banca Popolare di Bari, sede di Bari (080/5274244), Meliorbanca, Ufficio di Bari (080/5481914), Banca Carime Spa, filiale di Foggia (0881/794250) e filiale di San Severo (0882/223422), Banca per la Casa, sede di Milano (02/8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo, con sede in San Giovanni Rotondo (0882/458211), Banca Carige, filiale di Foggia (0881/568456), Banca della Campania, sede di Avellino (0825/655295-655349), Banca Carime spa, filiale di Foggia, Ag. 1, Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena spa, filiale di Foggia (0881/765219), Sedicibanca, sede di Roma (06/474881), Intesa San Paolo ex bancApulia Gruppo Venetobanca (0881/720147), Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) e Banca Popolare Pugliese (0833/500111), salvo altri.

Maggiori informazioni potranno essere fornite presso il domicilio del Professionista Delegato in San Severo alla Via G. De Cesare n.73, ovvero telefonando al numero verde della Edicom Finance s.r.l. 800 630 663.

La richiesta di visita degli immobili costituenti il lotto unico in vendita dovrà obbligatoriamente essere inoltrata tramite P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche) collegandosi al sito: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il format di prenotazione; il sottoscritto/custode, identificato sul portale quale "soggetto cui rivolgersi per la visita del bene" fisserà l'appuntamento per la visita.

Tutte le attività che a norma degli artt.571 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 seguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega e la relazione dell'esperto stimatore, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, nonché a cura della Edicom Finance s.r.l., sul portale www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it.

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.

San Severo-Foggia, lì 01/09/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Carmine Di Dio

