

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 236/2020 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile — Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: dott. Giuseppe Occhicone

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto dott. Giuseppe Occhicone, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 236/2020 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, in forza dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio Caruso in data **19/12/2024**, promossa da IFIS NPL SERVICING S.p.A., quale mandataria di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. (creditore procedente), con l'intervento di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, di AMA FOOD S.r.l. e del CONDOMINIO DI VIA LECCESE N. 20/A (creditori intervenuti), e in esecuzione del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dell'8 settembre 2026 — con il quale, dichiarata ai sensi degli artt. 574, terzo comma, e 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario del precedente esperimento per omesso versamento del prezzo nel termine e disposta la perdita della cauzione da questi prestata, è stato mandato al professionista delegato di procedere alla fissazione della vendita con il sistema del senza incanto alle medesime condizioni della precedente vendita, «disponendo che l'offerta per la vendita telematica dovrà contenere l'importo da versarsi a titolo di cauzione pari al 25% del prezzo offerto»; misura che il sottoscritto professionista delegato richiede per entrambe le modalità di presentazione dell'offerta, trattandosi di vendita con modalità sincrona mista nella quale le offerte telematiche e quelle analogiche concorrono alla medesima gara — **RENDE NOTO** che il giorno **10 DICEMBRE 2026** alle ore **09:30**, dinanzi al professionista delegato dott. Giuseppe Occhicone, presso l'aula delle aste telematiche in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite il portale del gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.p.A. (www.spazioaste.it), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile di seguito analiticamente descritto.

LOTTO UNICO

Comune di San Severo (FG) – Via Leccese n. 20/A e Via Sicilia

Descrizione

Piena proprietà di appartamento ad uso abitazione con annessa autorimessa, facenti parte di un fabbricato condominiale realizzato nel 1993, composto da sei piani fuori terra e uno interrato, accessibile da due ingressi: quello principale in Via Leccese n. 20/A (cancello metallico pedonale e carrabile) e quello secondario in Via Sicilia, civico 177 (cancello carrabile).

1. APPARTAMENTO – Via Leccese n. 20/A.

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al secondo piano, composta da soggiorno-pranzo, cucinino, due camere da letto, bagno completo (lavabo, servizi igienici, sanitari e doccia), ripostiglio cieco e balcone. Esposizione doppia (Nord-Ovest sul cortile condominiale lato Via Leccese e Sud-Est); infissi in legno con doppio vetro; porte interne in legno tamburato color rovere; impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas e di riscaldamento presenti e funzionanti; stato di manutenzione interna buono; adeguate areazione e illuminazione. Superficie commerciale 98 mq.

2. AUTORIMESSA – Via Sicilia.

Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato del medesimo complesso condominiale, accessibile mediante ascensore ovvero mediante la rampa carrabile che si diparte dal cortile condominiale in prossimità dell'ingresso di Via Sicilia; individuata internamente come box n. 12, posta sul lato sinistro scendendo dalla rampa di accesso; chiusura con serranda basculante metallica, pavimentazione in cemento industriale, pareti in mattoncini facciavista. Superficie commerciale 19 mq.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) come segue:

- APPARTAMENTO — Foglio 31, Particella 9474, Subalterno 13, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 453,19, superficie catastale 98 mq, piano secondo;
- AUTORIMESSA — Foglio 31, Particella 9474, Subalterno 37, Categoria C/6 (autorimessa), Classe 3, consistenza 18 mq, rendita catastale € 58,57, superficie catastale 19 mq, piano interrato.

L'esperto stimatore ha accertato che, dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, non risultano discordanze.

Confini

L'appartamento confina a Nord-Ovest con il cortile interno lato Via Leccese, a Nord-Est con altra unità immobiliare, a Sud-Est con il cortile interno di altro fabbricato, a Sud-Ovest con altra unità immobiliare, salvo altri.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG) l'esperto ha accertato che gli immobili sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 25 del 25.06.1992;
- Concessione Edilizia in Variante n. 211 del 22.09.1993;
- Concessione Edilizia in Variante n. 103 del 29.06.1994;
- Concessione Edilizia in Variante n. 48 del 09.03.1995;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 22 del 31.03.1995.

Quanto alla regolarità catastale, l'esperto ha accertato che gli immobili risultano accatastrati e che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. Ha peraltro rilevato che le planimetrie catastali, pur disponibili presso l'Ufficio del Territorio, risultano erroneamente associate ad altri subalterni del medesimo fabbricato (quella dell'appartamento sub 13 al sub 17 e quella dell'autorimessa sub 37 al sub 40) — errore che accomuna molti immobili del fabbricato ed è verosimilmente da imputare alle operazioni di accatastramento eseguite al termine della costruzione nel 1993 — con conseguente opportunità di procedere all'aggiornamento catastale di entrambe le unità, il cui costo è stato quantificato dall'esperto in circa € 1.000,00.

Tale importo è già stato integralmente detratto dall'esperto in sede di stima: il prezzo base d'asta di seguito indicato è pertanto già al netto del costo dell'aggiornamento catastale.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

L'appartamento, che secondo quanto disposto dall'art. 3 del D.P.R. 412/1993 necessita di certificazione energetica, ne risultava privo; l'esperto stimatore, abilitato, ha pertanto provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla relazione di stima, che classifica l'unità (sub 13) in Classe Energetica G, corrispondente a un consumo di 161,17 kWh/m² annui.

Stato di occupazione

Gli immobili sono occupati dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare, in assenza di titolo opponibile alla procedura. La liberazione, ove l'immobile risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Formalità gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. (Notaio Vincenzo Calderini) e dalla relazione di stima risultano, alla data del 30.10.2020, le seguenti formalità:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 30.10.2020, R.G. 19977, R.P. 15112, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia dell'08.10.2020 rep. n. 3059, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli, C.F. 05828330638, contro la parte esecutata, gravante sull'intera proprietà del lotto (quote di 1/2 di piena proprietà di ciascuno dei due esecutati);
- Ipoteca della riscossione (ruolo e avviso di addebito esecutivo) iscritta a Foggia il 01.08.2019, R.G. 17336, R.P. 2533, per capitale di € 30.553,35 e per il complessivo importo di € 61.106,70, in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 31.07.2019 rep. n. 3433/4319, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto in Foggia, Via Gramsci n. 43), gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, iscritta a Foggia il 01.08.2008, R.G. 19291, R.P. 3885, per capitale di € 133.370,97 e per il complessivo importo di € 325.000,00, durata venti anni, in virtù di atto per Notaio Lorenzo Cassano del 25.07.2008

rep. n. 146868/38133, a favore di Bancapulia S.p.A., con sede in San Severo, C.F. 00148520711, gravante su entrambe le quote di 1/2 di piena proprietà;

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, iscritta a Foggia il 26.11.2003, R.G. 27845, R.P. 4256, per capitale di € 75.000,00 e per il complessivo importo di € 112.500,00, durata quindici anni, in virtù di atto per Notaio Lorenzo Cassano del 05.11.2003 rep. n. 118112, a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A., con sede in Ancona, C.F. 00078240421, gravante su entrambe le quote di 1/2 di piena proprietà.

Tutte le formalità sopra elencate — trascrizioni di pignoramento e iscrizioni ipotecarie — saranno cancellate con il decreto di trasferimento a cura della procedura, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., restando le relative spese a carico dell'aggiudicatario. Non risultano formalità, vincoli od oneri di natura giuridica destinati a restare a carico dell'acquirente, fatte salve le obbligazioni di natura condominiale di seguito indicate.

Oneri condominiali. Gli immobili fanno parte di un condominio e dispongono di aree in comunione con altri proprietari; le spese condominiali sono state quantificate dall'esperto stimatore in € 65,00 mensili. Sulla base della comunicazione pervenuta dal legale del Condominio di Via Leccese n. 20/A (creditore intervenuto nella procedura), gli oneri condominiali complessivamente dovuti per l'unità immobiliare oggetto di vendita ammontavano, quanto all'esercizio 2025, a € 3.377,68 (di cui € 1.046,66 a saldo dell'esercizio precedente ed € 2.331,02 per quote dell'esercizio ordinario 2025), come da rendiconto del Condominio da approvarsi in assemblea. Si richiama, quanto alle spese condominiali insolute, quanto previsto nelle Condizioni della vendita.

Custode giudiziario

La custodia degli immobili è affidata al dott. Giuseppe Occhicone, presso il quale è possibile acquisire ogni maggiore informazione sulle condizioni degli immobili in vendita e sul relativo stato di possesso (recapiti in calce al presente avviso).

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 67.125,00 (sessantasettemilacentoventicinque/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 50.344,00 (cinquantamilatrecentoquarantaquattro/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo offerto, per entrambe le modalità di presentazione dell'offerta, telematica e analogica: misura disposta dal Giudice dell'Esecuzione con il provvedimento dell'8 settembre 2026 per l'offerta telematica ed estesa dal professionista delegato all'offerta analogica per le ragioni indicate in premessa. RILANCIO MINIMO in caso di gara: non inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

Condizioni della vendita

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come descritto nella relazione di stima, alla quale si rinvia integralmente per ogni ulteriore approfondimento e che è consultabile sui siti internet indicati nella sezione «Pubblicità e informazioni».

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non daranno 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: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere — ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore — 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: se esistenti al momento della vendita, le relative formalità saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Possibilità di finanziamento

Gli interessati all'acquisto possono ottenere informazioni sulla possibilità di stipulare mutui ipotecari assistiti da garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, con versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e garanzia ipotecaria di primo grado,

rivolgendosi alle banche aderenti all'iniziativa promossa dall'Associazione Bancaria Italiana (A.B.I.). Si riportano i principali istituti aderenti e i relativi recapiti:

- Intesa Sanpaolo – 800.303.063;
- UniCredit – 800.323.225;
- Banco BPM – 800.997.997;
- Banca Monte dei Paschi di Siena – 800.41.41.41;
- BNL BNP Paribas – 800.242.424;
- Gruppo BCC Iccrea – www.gruppobcc.it.

Per l'elenco completo e aggiornato degli istituti aderenti e per ogni maggiore informazione sui finanziamenti disponibili è possibile consultare il sito dell'A.B.I. (www.abi.it) ovvero contattare direttamente le sedi, le agenzie o le filiali incaricate dalle banche stesse.

OFFERTE DI ACQUISTO – VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Le offerte di acquisto potranno pervenire nei seguenti modi.

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia e trasmessa con le modalità stabilite dal D.M. 32/2015, entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita (esclusi i giorni festivi e il sabato; qualora tale giorno cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente). Le istruzioni operative per la presentazione dell'offerta telematica e per la partecipazione alla gara sono consultabili sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it. L'offerta 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; 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, preceduto dal codice del Paese assegnante secondo lo standard ISO 3166-1 alpha-2code;
- 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 fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 25% del prezzo offerto;
- 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, utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita (esclusi i giorni festivi; qualora tale giorno cada in un giorno festivo, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente), presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, luogo indicato dal professionista delegato ai sensi dell'ordinanza di delega e coincidente con quello nel quale si svolgeranno le operazioni di vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente un «nome» di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve esservi apposta. L'offerta deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e, per la sua validità, deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale e il recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto, al quale, in caso di aggiudicazione, dovrà essere intestato l'immobile: non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla vendita; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese dal quale risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che li giustifichi; in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nel presente avviso, e l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso, a pena di inammissibilità;
- c) il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, del presente avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
- e) all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità: se l'offerente è persona fisica, la fotocopia del documento di identità (nonché del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese U.E.); se persona giuridica, la visura camerale dalla quale risultino i poteri del legale rappresentante, ovvero copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri o altro atto equipollente, oltre alla fotocopia del documento di identità del legale rappresentante; nonché l'assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 236/2020», per un importo pari al 25% (un quarto) del prezzo offerto a titolo di cauzione, ovvero la copia della distinta del bonifico eseguito con le modalità di seguito indicate;
- f) l'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Cauzione

La cauzione è dovuta nella misura del 25% (un quarto) del prezzo offerto per entrambe le modalità di presentazione dell'offerta, telematica e analogica: il Giudice dell'Esecuzione, con il provvedimento dell'8 settembre 2026, ha disposto tale misura per l'offerta telematica e ha per il resto fissato la vendita alle medesime condizioni della precedente; il professionista delegato la estende all'offerta analogica, trattandosi di vendita con modalità sincrona mista nella quale le offerte telematiche e quelle analogiche concorrono alla medesima gara. Quanto alle modalità di versamento: per l'offerta analogica, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 236/2020», ovvero mediante bonifico bancario da eseguirsi entro l'ora e il giorno di presentazione dell'offerta; per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202000023600001 versamento cauzione», da eseguirsi in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. Ove l'importo della cauzione versato tramite bonifico non risulti accreditato al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà dichiarata inammissibile; copia della distinta del bonifico dovrà essere allegata all'offerta d'acquisto a pena di inammissibilità. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione, al netto degli oneri bancari, sarà restituita dal professionista delegato nel termine di tre giorni lavorativi, mediante bonifico sullo stesso conto di provenienza ovvero mediante restituzione dell'assegno circolare allegato alla domanda.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terranno il giorno **10 DICEMBRE 2026** alle ore **09:30** in Lucera (FG), presso l'aula delle aste telematiche alla Via Federico II n. 11; in tale luogo e a tale ora si convocano sin d'ora le parti e i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle operazioni e a formulare eventuali osservazioni sulle offerte. 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 telematico – nonché al recapito telefonico dallo stesso indicato – un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. L'offerente che presenzierà personalmente avanti al professionista delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta e relativa alla proposta di acquisto depositata, da consegnarsi al professionista delegato in sede d'asta. In caso di aggiudicazione

per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto al quale l'immobile deve essere definitivamente intestato; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della Vendita Telematica, individuato dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza di delega, è la società ASTALEGALE.NET S.p.A., con sede in Carate Brianza (MB), Piazza Risorgimento n. 1, iscritta al n. 5 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia, abilitata per il distretto di Corte d'appello di Bari, attraverso il proprio portale dedicato www.spazioaste.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato. Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso, sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste; b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta (nei limiti di ammissibilità), sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta; l'aumento minimo non potrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato, e tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative, on line o analogiche, rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di ulteriore parità, a chi abbia offerto

di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione e versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza di indicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione — termine avente natura perentoria, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale, come espressamente stabilito dall'ordinanza di delega — mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 236/2020» ovvero mediante bonifico sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202000023600001 versamento saldo prezzo». Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore 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.

In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione, il quale, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., dichiarerà con decreto la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, disponendo che si proceda a nuova vendita; ove il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario decaduto sarà tenuto al pagamento della differenza.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale del versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura, salve le diverse disposizioni in materia di credito fondiario di cui appresso.

Spese di trasferimento

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A

tal fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione sopra indicata; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal 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 ne darà segnalazione ai competenti uffici per il recupero coattivo degli importi dovuti e per l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Aggiudicatario coniugato in regime di comunione legale

Nel caso in cui il decreto di trasferimento debba essere pronunciato in favore di soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'eventuale dichiarazione ai sensi dell'art. 179 c.c. dovrà essere ricevuta da Notaio e trasmessa al professionista delegato, a richiesta di questi, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

Assegnazione ex artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte, ovvero perché l'unica offerta o la migliore offerta è risultata di importo inferiore al prezzo base d'asta, ovvero perché il prezzo offerto all'esito della gara è risultato comunque inferiore al prezzo base d'asta, secondo le modalità e i termini stabiliti nell'ordinanza di delega.

Creditore fondiario

Il credito azionato trae origine da contratto di mutuo fondiario. Ove all'esecuzione partecipi 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 a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nei termini e con le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e all'ordinanza di delega. A tal fine il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato, nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del credito corredata dalla documentazione necessaria alla verifica del credito e delle eventuali cessioni o successioni a titolo particolare, nonché le coordinate IBAN del conto corrente; in difetto, il versamento del

saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato integralmente sul conto intestato alla procedura esecutiva. 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, alle condizioni e nei termini di cui all'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993 e all'ordinanza di delega.

Pubblicità e informazioni

Della vendita è data pubblica notizia, a cura del professionista delegato, mediante:

- inserimento, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, di un estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita, nonché di copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, epurati dei riferimenti alla persona della parte esecutata, della planimetria del bene e di un numero congruo di fotografie;
- pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della relazione di stima — con l'oscuramento dei dati sensibili — sul sito internet www.asteannunci.it, a cura di EDICOM FINANCE S.r.l., nonché nelle ulteriori forme di pubblicità previste dal protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015.

Le richieste di visita dell'immobile devono essere trasmesse obbligatoriamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione «prenota visita immobile» e compilando il form di prenotazione.

Ogni maggiore informazione può essere richiesta al professionista delegato e custode giudiziario dott. Giuseppe Occhicone, con studio in Apricena (FG), Via Collatia n. 6 — tel. 0882 64592 — cell. 328 8295374 — e-mail studioocchicone@tiscali.it — PEC dott.occhicone@pec.it. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., 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 la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, locale all'uopo indicato ai sensi dell'ordinanza di delega.

Clausola di rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Apricena, 10 settembre 2026

Il Professionista Delegato
dott. Giuseppe Occhicone