

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 5/2025 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Professionista Delegato: dott.ssa Laura Caggiano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

La sottoscritta dott.ssa Laura Caggiano, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 5/2025 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, in forza dell'ordinanza di vendita e delega ex art. 591-bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio Caruso in data **18/06/2026**, promossa da FINN SPV S.r.l. (creditore procedente), **RENDE NOTO** che il giorno **17 DICEMBRE 2026** alle ore **10:00**, dinanzi al professionista delegato, presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite il portale del gestore della vendita "Zucchetti Software Giuridico S.r.l." (www.fallcoaste.it), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile di seguito analiticamente descritto.

LOTTO UNICO

Comune di Foggia (FG)

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di un appartamento ad uso abitazione e di un locale ad uso box-auto, ubicati nel medesimo edificio con accesso dal civico n. 37 di Via Alberto Amorico in Foggia (in precedenza Via Luigi Oberty s.n.c.), tra loro funzionalmente connessi e costituenti pertanto un unico lotto, così identificati:

1) Appartamento ad uso abitazione posto al primo piano, accessibile dalla porta a sinistra salendo le scale, ovvero a destra uscendo dall'ascensore, della consistenza catastale di 5,5 vani; affaccia su tre lati (ovest, nord, est) ed è composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno, oltre a n. 2 balconi in affaccio a est e a ovest.

Superficie coperta lorda di circa mq 95, superficie dei balconi di circa mq 15 complessivi, altezza utile interna di circa m 2,90.

2) Locale ad uso box-auto posto al primo piano interrato, cui si accede dalla rampa carrabile ubicata su Via Alberto Amorico che si diparte dalla pubblica viabilità; è accessibile dalla prima porta a sinistra per chi proviene dalla rampa, è composto da un unico vano ed è dotato di finestra sul lato nord in affaccio sulla rampa; a circa m 4,75 dall'entrata è presente un tramezzo di separazione dotato di apertura. Superficie coperta lorda di circa mq 30, altezza utile interna di circa m 2,90.

Il fabbricato, di recente costruzione (inizio lavori anno 2004), si sviluppa su un unico corpo scala, è dotato di ascensore e si articola su tre piani fuori terra oltre al piano interrato destinato a box-auto; è ubicato in zona periferica del Comune di Foggia, adeguatamente servita e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'appartamento è dotato di porta d'ingresso blindata, intonaci e dipinture di tipo civile, rivestimenti in ceramica nei locali di servizio, pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni monoblocco in alluminio con doppio vetro, porte interne in legno, impianti allacciati alle reti pubbliche (acqua, fogna, elettricità) e impianto di riscaldamento alimentato da caldaia esterna posta sul balcone con termoconvettori nei vari ambienti. Il box è dotato di serranda metallica avvolgibile, pavimento carrabile, impianto elettrico con contatore divisionale, impianto citofonico e controsoffittatura. Le opere edili ed impiantistiche si presentano in condizioni di uso e manutenzione complessivamente adeguate; si segnala la presenza di piccole macchie di condensa e muffa in alcune zone del lato nord dell'appartamento, ripristinabili con interventi mirati. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008, in quanto realizzate in epoca anteriore, ma risultano conformi alle norme in vigore all'epoca della costruzione.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

- Appartamento: Foglio 78, particella 1179, subalterno 8, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 95 (mq 91 escluse le aree scoperte), piano primo, rendita catastale € 610,71;
- Box-auto: Foglio 78, particella 1179, subalterno 11, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 27, superficie catastale mq 30, piano S1, rendita catastale € 175,70.

Confini

- Appartamento: partendo da ovest e proseguendo in senso orario, confina con area sovrastante giardino pertinenziale di proprietà di terzi (Foglio 78, particella 1179, sub 30), con Via Alberto Amorico, con proprietà di terzi (Foglio 78, particella 1179, sub 7), con ascensore condominiale (B.C.N.C. sub 3) e con vano scala condominiale (B.C.N.C. sub 2), salvo altri e/o aventi causa.
- Box-auto: partendo da sud e proseguendo in senso orario, confina con proprietà di terzi (Foglio 78, particella 1179, sub 12), con corsia di manovra (B.C.N.C. sub 4), con rampa (B.C.N.C. sub 4) e con intercapedine (B.C.N.C. sub 4), salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Il fabbricato nel quale ricadono gli immobili è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi, acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia: Permesso di Costruire n. 73 del 12/11/2004 (pratica edilizia 1497E2004); D.I.A. n. 42948 del 26/05/2005, variante in corso d'opera (pratica edilizia 527E2005); D.I.A. n. 59244 del 20/07/2005, ulteriore variante in corso d'opera (pratica edilizia 743E2005). Il Comune di Foggia ha rilasciato il Certificato di Agibilità in data 14/02/2006 (prot. n. 9168 del 01/02/2006), riferito alle pratiche edilizie sopra indicate. Il fabbricato risulta pertanto sostanzialmente conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico e provvisto di certificato di agibilità.

Entrambe le unità risultano regolarmente censite al Catasto Fabbricati. Quanto all'appartamento, dal confronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi non risultano difformità rilevanti: la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Quanto al box-auto, la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, per la presenza di un tramezzo nella sola zona retrostante del vano, non rappresentato in planimetria e per il quale non risulta depositata alcuna pratica edilizia presso il competente Ufficio Tecnico Comunale: la difformità deve pertanto ritenersi non assentita. Ai fini della regolarizzazione si rendono necessari interventi di ripristino dello stato originario dei luoghi, da eseguirsi previa presentazione della comunicazione di attività edilizia libera al Comune competente, per un costo stimato dall'esperto in complessivi € 1.000,00, già portato in detrazione nella determinazione del valore di stima e, quindi, del prezzo base indicato nel presente avviso. Resta inteso che, successivamente all'aggiudicazione, l'acquirente potrà valutare l'eventuale mantenimento dello stato attuale, previa definizione della difformità mediante i procedimenti e gli atti da presentare agli enti competenti.

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

Per l'appartamento non è stato esibito alcun Attestato di Prestazione Energetica e, ai sensi delle direttive impartite dal Giudice dell'Esecuzione, se ne dà espressamente atto nel presente avviso. L'esperto ha rilevato che la documentazione disponibile necessita di integrazione per la redazione dell'A.P.E., in particolare per la mancanza del libretto di impianto: ai fini della regolarizzazione occorre pertanto il preventivo aggiornamento e/o la predisposizione del libretto di impianto a cura di tecnico abilitato, cui dovrà seguire la redazione dell'A.P.E., per un costo complessivo stimato in € 750,00, già portato in detrazione nella determinazione del valore di stima e, quindi, del prezzo base indicato nel presente avviso. Per il locale ad uso box-auto (categoria catastale C/6) non sussiste obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della normativa vigente.

Stato di occupazione

Gli immobili sono nella disponibilità diretta della parte esecutata, che li utilizza quali abitazione e relativa pertinenza. Non risultano contratti di locazione o altri titoli di godimento in favore di terzi, né rapporti locativi, registrati o meno, anteriori al pignoramento. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri, e sarà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

Formalità gravanti sul bene

Sui beni risultano le seguenti formalità: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 24/02/2005 ai nn. 4653/691 e ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 20/04/2005 ai nn. 9319/1619, entrambe in forza di atto pubblico per Notaio Michele Augelli di Foggia del 23/02/2005, rep. n. 76540, per l'importo totale di € 900.000,00 e capitale di € 600.000,00, iscritte contro la società costruttrice sulle originarie consistenze dell'area urbana su cui insistono gli immobili; a seguito di frazionamento di quota del 24/04/2006 (nn. 10034/1328 e nn. 10030/1324, in forza di atto per Notaio Michele Augelli del 09/03/2006, rep. n. 80081), sull'appartamento ricade una quota di capitale di € 150.000,00 e una quota di ipoteca di € 225.000,00 per ciascuna delle predette formalità. Risulta inoltre trascritto il verbale di pignoramento immobiliare in data 13/01/2025 (Reg. Gen. n. 557 / Reg. Part. n. 459). Non risultano ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, né domande giudiziali trascritte anteriormente alla trascrizione del pignoramento, né diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, servitù o altri) idonei a limitare la piena disponibilità e fruibilità del cespite, né vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli di natura

storico-artistica. Con il decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di natura condominiale

Gli immobili fanno parte di un condominio. L'Amministratore del Condominio, con comunicazione del 24/04/2026, ha rappresentato una morosità della parte eseguita pari ad € 591,00 alla data indicata, dando altresì atto che nell'assemblea del 14/04/2026 sono stati deliberati lavori straordinari per i quali non risultava ancora definita la ripartizione né la richiesta delle relative quote; per tale ragione l'esperto non ha operato alcuna decurtazione del valore di stima, trattandosi di oneri non definitivamente quantificati. La rata condominiale ordinaria è stata riferita in circa € 143,40 bimestrali (di cui € 120,00 per l'abitazione ed € 23,40 per il box). Si richiama l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., a norma del quale l'acquirente è tenuto in solido con l'alienante al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso alla data del trasferimento e a quello precedente, nei limiti ivi previsti; l'importo effettivo potrà essere determinato compiutamente solo successivamente all'aggiudicazione.

Custode giudiziario

Custode giudiziario è la sottoscritta dott.ssa Laura Caggiano, con studio in Foggia, Via Zuretti n. 11, recapito telefonico 340 8200269, P.E.C. lauracaggiano@sicurezzapostale.it. Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il form di prenotazione.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 136.500,00 (centotrentaseimilacinquecento/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 102.375,00 (centoduemilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 risulta dalla perizia di stima redatta dall'esperto ing. Lucio Surgo, depositata in data 28/04/2026, alla quale integralmente si rimanda e che qui

deve intendersi riportata e trascritta, consultabile sul sito www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Condizioni della vendita

La vendita è a corpo e non a misura ed 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, a titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, il quale è invitato ad assumere ogni informazione utile relativamente alle spese dovute.

Possibilità di finanziamento

Gli interessati all'acquisto potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, con gli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. (l'elenco degli istituti aderenti è consultabile sul sito www.abi.it), tra cui, in ambito locale, UniCredit S.p.A. – Agenzia di Foggia presso il Palazzo di Giustizia (Viale I Maggio n. 1), salvo altri; gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per ogni maggiore informazione.

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. 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, con trasmissione 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), e dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, o, in alternativa, comma 5, del D.M. 32/2015, utilizzato per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, deve essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, antepoendo in ogni caso il codice del Paese assegnante in conformità allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code. 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 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), presso lo studio del professionista delegato, dott.ssa Laura Caggiano, in Foggia, Via Zuretti n. 11. 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, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto, a cui, in caso di aggiudicazione, sarà intestato l'immobile: non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la 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 minorenne 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 certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; 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 deve 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, ivi compresi gli allegati, dell'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, ovvero 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 si evincano 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, a titolo di cauzione per un importo pari quantomeno al 10% del prezzo offerto, l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Foggia Proc. n. 5/2025 R.G.Es." ovvero, ove l'offerente opti per il versamento mediante bonifico bancario secondo quanto precisato al successivo paragrafo "Cauzione", la copia della distinta del bonifico eseguito;

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, pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto, dovrà essere prestata: per l'offerta analogica, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Foggia Proc. n. 5/2025 R.G.Es.", ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura da eseguirsi entro l'ora e il giorno in cui viene presentata l'offerta, allegando all'offerta stessa, a pena di inammissibilità, copia della distinta del bonifico eseguito; per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale "posizione 202500000500001 versamento cauzione". Il bonifico dovrà in ogni caso essere eseguito 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 a tale momento, l'offerta sarà dichiarata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli oneri bancari, sarà restituito dal professionista delegato mediante bonifico o deposito entro il termine di tre giorni lavorativi, 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 **17 DICEMBRE 2026** alle ore **10:00** in Lucera (FG), presso la Sala 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 sull'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 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 all'asta, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta e relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che deve essere consegnata 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.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della Vendita Telematica è la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., attraverso il portale www.fallcoaste.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 nel presente 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 dell'offerta), sarà accolta, anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste, 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, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta 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; 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 sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte, on line o analogiche, migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che

avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti – cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte – e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di ulteriore parità, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, aggiudicherà a colui che abbia presentato l'offerta per primo.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte, criptate e analogiche, depositate oltre il termine sopra indicato; le offerte inferiori al valore d'asta, salvo quanto previsto per l'ipotesi di unica offerta; le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità sopra stabilite.

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, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Trib. Foggia Proc. n. 5/2025 R.G.Es.” ovvero mediante bonifico sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale “posizione 202500000500001 versamento saldo prezzo”. Il termine per il versamento ha natura perentoria, non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale; ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Ove il termine sia indicato in offerta in misura inferiore a quello massimo di 120 giorni, esso dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario a pena di decadenza.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con le medesime modalità, un ulteriore importo pari al venti per cento (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.

Sempre nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, ovvero di omessa dichiarazione, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione, il quale, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della

cauzione a titolo di multa e disporrà un nuovo esperimento di vendita; se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della 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 di tale versamento e le coordinate bancarie del conto da utilizzare per il pagamento, salve le diverse disposizioni previste in materia di credito fondiario ex art. 41 T.U.B.

In caso di aggiudicatario coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'eventuale dichiarazione ex 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.

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, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltagli 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 dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

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, o il prezzo raggiunto all'esito della gara, siano risultati inferiori al prezzo base d'asta, secondo le modalità e i termini stabiliti nell'ordinanza di vendita e delega.

Creditore fondiario

Il credito posto a fondamento dell'esecuzione deriva da contratto di mutuo fondiario ex artt. 38 e ss. del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (T.U.B.) e il creditore procedente ha chiesto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. Ove all'esecuzione partecipi una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà pertanto 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, commi 4 e 5, del D.Lgs. n. 385/1993 e all'ordinanza di vendita e delega, alla quale integralmente si rimanda. 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. paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Pubblicità e informazioni

Della vendita è data pubblica notizia, a cura del professionista delegato, mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it), almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, delle informazioni prescritte (breve descrizione del bene, valore d'asta e offerta minima, percentuale della cauzione, termine per la presentazione delle offerte e data fissata per la vendita) e dei documenti prescritti dall'ordinanza di vendita e delega (copia dell'ordinanza di vendita e copia del presente avviso, epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato, planimetria del bene e un numero congruo di fotografie), nonché mediante pubblicazione sul sito www.asteannunci.it – a mezzo del Gruppo Edicom S.p.A. – almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della relazione di stima redatta dall'esperto, con l'oscuramento dei dati sensibili, oltre alle ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015. 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, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o altro luogo da questi indicato. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato.

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

Foggia, **10 settembre 2026**

Il Professionista Delegato

dott.ssa Laura Caggiano