Avv. Franco Buonasorte

Tel-fax 0881/ 773026 – p.c. buonasorte.franco@avvocatifoggialegalmail.it **Via Volta n. 1 – 71100 Foggia**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE. N. 406/2021

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il professionista delegato Avv. Franco Buonasorte

- visto il provvedimento dal Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Foggia, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in data 16/06/2026 con il quale è stato delegato alla vendita dei beni della procedura esecutiva, in sostituzione del precedente delegato Antonio D'Alessandro;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
-visto l'esito negativo degli esperimenti di vendita senza incanto del 13/01/2026, del 8/5/2026 e del 23 Ottobre 2026;

AVVISA

che **il giorno 26 Gennaio 2027 alle ore 16,00 in Foggia, presso lo studio del professionista delegato in Foggia alla via A. Volta n. 1** ed in via telematica tramite la piattaforma tramite la piattaforma garavirtuale.it avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile, con un prezzo ulteriormente ribassato di ¼ rispetto a quello fissato nell'asta precedente

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

A) Sala ricevimenti/ristorante posta su un unico piano fuori terra, composta da un porticato, una hall, un locale adibito a direzione, un bar, un locale guardaroba, dei servizi divisi tra uomo/donna, due sale ristoranti, una cucina con annessa pasticceria, uno spogliatoio, una zona lavaggio e una piccola cantinetta, sita in agro di Manfredonia con accesso direttamente dalla Strada Statale 89 Garganica per mezzo di una strada sterrata dove si arriva ad un cancello carrabile che dà accesso ad un vialetto che porta ad un altro cancello carrabile che immette in un'area, non oggetto di pignoramento, che permette l'accesso all'immobile.

L'immobile ha una superficie di circa mq.1.024 e ha un'altezza interna variabile da m. 3.00 a 4.50.

L'immobile è un fabbricato cielo/terra edificato su area censita al NCT – Partita 1 Foglio 34 p.lla 76, ente urbano di mq. 1006 (comprende una porzione dei mq. 40 stralciata dalla p.lla 452), ex p.lla 28.

Confini: a nord, a sud e ad ovest con la p.lla 874, ad est con le p.lle 452, 870 e 77, salvo altri e migliori confini.

B) Struttura alberghiera posta su unico piano fuori terra, composta da n. 32 camere, una hall con annessa sala colazione, un piccolo ufficio, i servizi e un locale lavanderia, sita in agro di Manfredonia con accesso direttamente dalla Strada Statale 89 Garganica per mezzo di una strada sterrata dove si riiva ad un cancello carrabile che dà accesso ad un vialetto che porta ad un altro cancello carrabile che immette in un'area, non oggetto di pignoramento, che permette l'accesso all'immobile.

L'immobile ha una superficie di circa mq. 900,00 e ha un'altezza media di m. 2.70.

L'immobile è un fabbricato cielo/terra edificato su area censita al NCT – Partita 1 Foglio 34 p.lla 75, ente urbano di mq. 941 ex p.lla 28.

Confini: a nord con la p.lla 861, a sud con la p.lla 854, ad ovest con le p.lle 486 e 856 e ad est con la p.lla 874, salvo altri e migliori confini.

DATI CATASTALI

Catasto urbano del Comune di Manfredonia:

- foglio 34, **p.lla 76, sub. 1**, cat. D/8 (già foglio 34, p.lla 76 cat. C/1), zona censuaria 2, rendita €. 7.657,00.;
- foglio 34, **p.lla 75, sub. 1**, cat. D/2 (già foglio 34, p.lla 75 cat. D/2) zona censuaria 2, rendita €. 5.820,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per l'intero lotto sono stati rilasciati i seguenti titoli:

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 53/S relativa alla ricostruzione del corpo di fabbrica attualmente adibito a sala ristorante e ristrutturazione dei locali a questa adiacenti; concessione Edilizia in Sanatoria n. 113/S relativa alla trasformazione del fabbricato in albergo; Agibilità prot. 20569 del 03/09/1986 abitabilità/ agibilità ristorante; Agibilità prot. 56533 del 29/12/1986 agibilità dell'albergo.

Le strutture ristorativa e alberghiera risultano in disuso da diversi anni e in uno stato di sufficiente conservazione. Entrambi gli immobili presentano, in alcuni punti, fenomeni di condensa a livello delle coperture e delle pareti.

Il complesso edilizio è privo della certificazione energetica, né sono state reperite le certificazioni previste per legge relative agli impianti dell'intera struttura ristorativa/alberghiero; né è stato possibile accertare il corretto funzionamento delle utenze risultando queste ultime staccate.

Dal raffronto tra lo stato di fatto delle dell'immobile, i titoli abilitativi reperiti e le planimetrie catastali acquisite è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche, aumento di volume tramite la chiusura di una parte di cortile interno, la chiusura di una parte di porticato del plesso ristorante/sala ricevimenti che è stato annessa ad un'altra u.i. non oggetto di pignoramento. Pertanto occorrerà procedere ad una sanatoria generale relativa alle modifiche, con conseguente variazione catastale e rilascio di nuova agibilità.

Il complesso alberghiero presenta due porticati di cui uno realizzato nella parte anteriore e l'altro nella parte posteriore. Quest'ultimo risulta allo stato inaccessibile in quanto si affaccia su un'area non oggetto di pignoramento e conseguentemente non compresa nella vendita.

La sala ricevimenti presenta un porticato di cui una parte è stata chiusa e annessa ad un altro fabbricato (tratto identificato in perizia) non oggetto di pignoramento e conseguentemente non compreso nella vendita.

La planimetria catastale della sala ricevimenti riporta un cortile, posto tra il deposito e la cucina, che di fatto è stato coperto ed è diventato laboratorio di pasticceria, mentre parte della restante area esterna (del cortile) è stata delimitata con una tettoia in lamiera grecata coibentata e un muro in mattoni forati. Tale area esterna non è accessibile in quanto la porta d'ingresso (peraltro difforme da quella catastale) ricade su altra proprietà non oggetto di pignoramento, destinata ad essere eliminata.

Entrambi gli immobili risultano interclusi.

Nella relazione integrativa del 29.06.2024 a firma dell'Esperto Cornelia Mazzamurro è individuato il percorso più breve, e con minor danno del fondo servente, della servitù di passaggio coattivo che dovrà andarsi a costituire per accedere all'immobile. La servitù di passaggio andrà a gravare sulle particelle 277 del foglio 43 e 855, 854 e 874 del foglio 34.

Entrambe le strutture non sono servite da opere di urbanizzazione quali acqua e fogna; gli impianti realizzati sono attualmente a servizio dell'intero plesso (compreso quello adiacente non oggetto di pignoramento); le cisterne per l'approvvigionamento dell'acqua sono ubicate su un'area non oggetto di pignoramento.

Entrambe le strutture raccolgono gli scarichi fognari in più pozzetti che confluiscono in una vasca di raccolta per poi essere sversati per sub-irrigazione nella particella 948, di proprietà di terzi e conseguentemente non oggetto di pignoramento.

Nella determinazione del prezzo finale di vendita del lotto si è tenuto conto degli oneri per acquisizione e frazionamento dell'area, l'istituzione di servitù di passaggio che garantiscano l'accesso ai fabbricati, il tutto per un importo pari a circa € 60.500,00.

La costituzione della servitù di passaggio non sarà, quindi, disposta dal Giudice dell'Esecuzione e resterà un onere a cura e spese dell'aggiudicatario.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è di **€. 1.210.000,00**

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, tenuto conto dell'ulteriore ribasso di 1/4/ rispetto a quello fissato nell'asta precedente è di **€. 510.468,75**

Offerta minima di **€. 382.851,56** (75% Valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente

PROVENIENZA

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla [redacted] con sede in Manfredonia (FG), codice fiscale [redacted] in forza dei seguenti titoli:

- riunione di usufrutto alla nuda proprietà giusta voltura d'ufficio del 10 gennaio 2001 protocollo n. 8257 rettifica intestazione istanza n. 155/2001 (n. 354.2/2001), in morte della signora [redacted];
- atto di conferimento in società rogito notaio Alba Mazzeo di Foggia in data 28 febbraio 1992 numero 25225 di repertorio, trascritto a Foggia il 30 maggio 1992 ai numeri 5511/6621, con il quale riceveva dal signor [redacted], codice

fiscale S[redacted], il diritto di intera nuda proprietà sugli immobili in comune di **MANFREDONIA (FG)** censiti al **NCEU fg. 34 part. 75** nat. D/2 piano T Contrada Ortolino, **NCEU fg. 34 part. 76** nat. C/1 mq. 966 piano T Contrada Ortolino, NCEU fg. 34 part. 77 nat. A/4 vani 2.5 Contrada Ortolino, NCT fg. 34 part. 80 nat. R are 0.78, NCT fg. 34 part. 448 nat. R are 2.00, NCT fg. 34 part. 451 nat. T are 29.12, **NCT fg. 34 part. 452** nat. T are 5.12 e NCT fg. 34 part. 454 nat. T are 41.10.

CUSTODIA

Custode dei beni è stato nominato il sottoscritto professionista delegato con studio in Foggia alla via A. Volta n. 1 – tel. 0881/773026 – email: franbuon@tin.it – posta certificata: buonasorte.franco@avvocatifoggia.legalmail.it

RENDE NOTO

- che l'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato.
- che la vendita sarà 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 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- Che gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cure e spese dell'aggiudicatario;
- che, 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;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che, per quanto qui non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge

AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta il processo sino a ventiquattro mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

- che in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. C.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli art. 571 e 580.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

A) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero di Giustizia con trasmissione entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) dovrà contenere come previsto dal D.M. 32/2015;

1) I dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
2) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3) L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
4) Il numero o altro dato identificativo del lotto
5) La descrizione del bene;
6) L'indicazione del referente della procedura;
7) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8) 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;
9) L'importo a titolo di cauzione mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente bancario aperto presso la Banca Unicredit di Foggia, intestato a "TRIB. DI FOGGIA - EI CAUZ. E SALDO PREZZO", Codice IBAN. IT95G0200815713000102717190, indicando la seguente causale: POSIZIONE 202100040600001 DEBITORE - cauzione - vendita del 26 gennaio 2027 (si precisa che la causale dovrà essere scritta senza l'inserimento di alcun simbolo o segno di punteggiatura e con la spaziatura come sopra indicato) in tempo utile affinchè la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste;
10) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
12) 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;
13) 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 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 postale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese di origine, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha- 2code dell'International Organization for Standardization

B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita (escluso i giorni festivi ed il sabato) e presso lo studio del professionista delegato in Foggia alla via Alessandro Volta n. 1,

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

1) - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale; se coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nell'avviso di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita a pena di inammissibilità dell'offerta;

- il modo e il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello dell'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati; l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

Offerta per persona da nominare

Per la ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte (si computano anche i giorni festivi e/o lavorativi), il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. L'avvocato depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi)

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità;

- se società o persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale per l'attribuzione dei poteri e/o altro atto equipollente, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentati legali;

- in caso di intervento di un rappresentante volontario originale o copia autentica della procura;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella offerta di acquisto;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- un assegno circolare bancario e/o postale non trasferibile intestato a Tribunale di Foggia – Procedura esecutiva con la indicazione del relativo numero di procedura, per un importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, da inserire all'interno della busta e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'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 anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

3) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma c.p.c. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

4) SVOLGIMENTO DELLA GARA

Gestore della vendita telematica è la società Edicom Finance S.r.l., con sede operativa in Mestre - Venezia, Via San Donà 28/B, Tel. 041.5369911 fax 041.5351923 **tramite la piattaforma garavirtuale.it;** referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura speciale rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al delegato in sede di asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora in base quanto disposto dall'art. 161 disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato potrà sospendere la vendita sincrona mista solo previo

provvedimento in tal senso emesso dal G.E. e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi **di presentazione di un'unica offerta:**

a) Se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste;

b) Se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di **presentazioni di più offerte criptate e/o analogiche valide** si procederà:

a) In primo luogo alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della 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 nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. Con particolare riferimento alle modalità di gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione dal professionista delegato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi un minuto dall'ultima offerta, senza che via 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 il 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 istanza 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 parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

5) TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

* * *

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

al saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero qualora sia stato indicato un termine superiore entro 120 giorni dalla aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento è soggetto alla sospensione feriale) presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – procedura esecutiva n. (con la indicazione del relativo numero) ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato; si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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 della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41 comma 4 D.Lgs 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione-

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva la aggiudicazione, la Banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Il delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo lettera racc.ta 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.

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 intestato alla procedura ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste nella ordinanza. In tal caso, la quota di spettanza de creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in asenza del piano di riparto, sul quale poi sarà annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso il pagamento art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri 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, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993).

2) a**l versamento,** nello stesso termine a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione sempre presso lo studio del professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia procedura esecutiva n. (con la indicazione del relativo numero) o bonifico sul conto intestato al giudizio esecutivo **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell'aggiudicatario; 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 rivoltogli 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 e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di 1 grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito al professionista delegato con la indicazione del numero della procedura o mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di 1 grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore della Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI:

- Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711); Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (tel.0881/520832); Banca 27-7 - Gruppo BPU- (tel. 035/3833661); Banca Popolare di Bari sede di Bari (080/5274244); Maeliorbanca Ufficio di Bari (080/5481914); Banca Carime s.p.a. filiale di Foggia (tel.0881/794250) e filiale di San Severo (0882/223422), Banca Popolare Pugliese (tel.0833/500111); Banca della Campania – Direzione Generale – Avellino (0825/655295), Banca Monte Paschi Siena s.p.a – Filiale di Foggia; Sedicibanca s.p.a. via Zucchelli 16, Roma (tel.06474881); BancApulia s.p.a..; Banca Popolare di Milano.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

14) **al deposito di apposita dichiarazione**, entro il termine previsto per il saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Si 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 condizioni:

a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia 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 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.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta, nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografario.

2) A determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario) per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in genere per le spese della procedura eventualmente dovute;

3) A determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

4) Ad assegnare al soggetto istante termine di giorni 60 dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare

5) A trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione acquisita e alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex ar. 586 c.p.c.

CESSAZIONE OPERAZIONI DI VENDITA

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, si disporrà la cessazione della vendita quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del prezzo il giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato e sarà ordinata la cancellazione delle attuali formalità, salvo altre, gravanti sul bene aggiudicato:

1) Ipoteca volontaria iscritta presso la Agenzia delle Entrate del territorio di Foggia in data 24/3/2010 ai nn. 965/6542 per la somma di €. 600.000,00 a favore della Banca della Campania contro [redacted]

[redacted]Ipoteca concessione amministrativa/riscossioni iscritta presso la Agenzia delle Entrate del territorio di Foggia in data 18/1/2016 ai nn. 65/1007 per la somma di €. 558.257,80 a favore di Equitalia Sud s.p.a. contro [redacted]

[redacted]Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Agenzia delle Entrate del territorio di Foggia in data 17/9/2018 ai nn. 14257/19061 a [redacted]

[redacted]Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Agenzia delle Entrate del territorio di Foggia in data 7/12/2021 ai nn. 22566/28416 a favore di [redacted]

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura";

Qualora l'aggiudicatario promuova istanza di liberazione (in forma scritta, direttamente al professionista delegato), il professionista delegato dovrà predisporre, oltre alla bozza del decreto di trasferimento, anche la bozza del provvedimento per l'attuazione della liberazione;

Al momento del deposito in Cancelleria della bozza del decreto di trasferimento e del provvedimento per l'attuazione della liberazione il professionista delegato deve allegare al Giudice l'istanza ricevuta dall'aggiudicatario.

NOTIZIE UTILI

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati a cura della Edicom Finance s.r.l. sul portale www.asteannunci.it., ove è possibile reperire maggiori informazioni, nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere obbligatoriamente trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione.

Ulteriori dettagli, anche relativi alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso lo studio dell'Avv. Franco Buonasorte in Foggia alla via A. Volta n. 1 Tel. 0881/773026, ovvero telefonando al numero verde 800630663.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 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 eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il suo studio.

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.

Foggia, lì 24/10/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Franco Buonasorte