STUDIO LEGALE PALUMBO
AVVOCATO GIANLUCA PALUMBO
VIA GIUSEPPE FIORELLI 14
71036 LUCERA (Fg)
0881/522915 - 339/3719274
palumbo.gianluca@avvocatilucera.legalmail.it
avv.gianlucapalumbo@gmail.com

TRIBUNALE DI FOGGIA
Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. 439/22
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato, avv. Gianluca Palumbo:
- vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia il 10.11.25 e comunicata il 13.11.25;
- vista la relazione di stima depositata il 18.09.25;
- vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, co. 3 c.p.c.;
- vista la nota di rettifica al pignoramento, ordinata con provvedimento del 10.11.25 e trascritta in data 11.03.2026;
- visto l'esito delle vendite del 22.07.2026 e del 29.10.2026

AVVISA

che **il giorno 3 febbraio 2027, alle ore 16:00** presso il suo studio professionale, in Lucera (Fg), alla via Giuseppe Fiorelli 14, nonché in via telematica, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

in modalità sincrona mista, del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO

(In perizia identificato come lotto 1)

DESCRIZIONE

Quota di ½ della piena proprietà di appartamento in Ordona (FG), con accesso da Via Neviera, n. 38, posto al secondo piano e distinto con il numero interno 6.
L'ingresso del fabbricato di cui fa parte è posto nel cortile interno del complesso edilizio. All'appartamento si accede tramite scalinata condominiale varcando una delle due porte d'ingresso.
Si compone di sei vani, cucina, due bagni, ripostiglio, ingresso e corridoio-disimpegno.
Un piccolo vano, originariamente "ripostiglio" è stato inglobato nel corridoio.
Affaccia con un ampio balcone su via Irpinia, due balconi su spazi condominiali interni.
La superficie edilizia stimata lorda è di 237 mq, comprensiva delle superfici scoperte dei balconi.
La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.
Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle dei bagni e della cucina sono in ceramica a tutt'altezza. L'immobile è allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo; manca l'attestato di prestazione energetica, a motivo del mancato reperimento della necessaria documentazione.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Ordona (FG) al **foglio 5, particella 951, sub. 82**, Cat. A/2, cl. 3, consistenza 9 vani, rendita € 604,25, ubicazione Via Neviera n. 38, interno 6, piano 2.
Dalla perizia di stima si apprende che originariamente esso era censito nel Comune di Ortanova (Cod. G131) con gli identificativi di foglio 56, p.lla 255 subalterno 82 - scheda di accatastamento prot. 317/1982.

Con variazione del 28.10.2005 prat. n. FG0195468, detto identificativo catastale fu variato in foglio 56, particella 951, subalterno 56, sempre nel Comune di Ortanova.
A seguito della variazione territoriale disposta il 18.09.2003, con trasferimento degli immobili dal Comune di Ortanova a quello di Ordona, in atti dall'11.12.2007 ai sensi della L.R. n. 1368/2003 (prot. n. 69/2207), l'immobile assunse gli attuali identificativi di foglio 5, particella 951, sub. 82, nel Comune di Ordona (Cod. M266).

CONFINI

L'immobile confina con vano scala condominiale, proprietà Campanella Michele, Via Irpinia, cortile condominiale, salvo altri.

VALORE IMMOBILE

Il valore dell'intero è pari a € 167.559,00 mentre il valore della quota pignorata in danno dell'esecutato, pari al 50%, è di € 83.779,50

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta per la quota oggetto della vendita (1/2 della piena proprietà), ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento di vendita è di **€. 47.126,00.**
L'offerta minima è pari ad **€. 35.344,50** (corrispondente al 75% del 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 offerto dal maggior offerente.

PROVENIENZA

Si precisa che originariamente l'immobile era censito nel Comune di Ortanova (Cod. G131) con gli identificativi di foglio 56, p.lla 255 subalterno 82.
Con variazione del 28.10.2005 (prat. n. FG0195468), detto identificativo catastale fu variato in foglio 56, particella 951, subalterno 56, sempre nel Comune di Ortanova.
A seguito della variazione territoriale disposta il 18.09.2003, con trasferimento degli immobili dal Comune di Ortanova a quello di Ordona, in atti dall'11.12.2007 ai sensi della L.R. n. 1368/2003 (prot. n. 69/2207), l'immobile assunse gli attuali identificativi di foglio 5, particella 951, sub. 82, nel Comune di Ordona (Cod. M266).
L'immobile staggito, sito in Ordona e censito al fgl 5, p.lla 951, sub 82, appartiene al debitore ed alla signora Omissis, in ragione di ½ ciascuno, a seguito dello scioglimento della comunione legale intervenuta per effetto di sentenza n. omissis del omissis, con cui il Tribunale di Foggia ha pronunciato la cessazione degli effetti civili del matrimonio.
Nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (03.01.2023), esso è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:
l'immobile è stato realizzato dall'esecutato all'inizio degli anni '80 su terreni urbani acquisiti e mediante demolizione di vecchi fabbricati.
Più in particolare:
i terreni urbani e quelli derivanti dalla demolizione di vecchi fabbricati, ubicati fra via Irpinia, Via F.lli Bandiera e via Neviera, censiti al foglio 56, particelle 31, 33, 35, 132, 192, 193, 215, 251, 255, 256 e 257, su cui venne edificato tutto il complesso edilizio di cui fa parte anche l'immobile in esame, furono acquisiti con atti anteriori al ventennio, dai coniugi Omissis e Omissis in comunione legale dei beni, con:
- atto di compravendita trascritto in data 22.4.1980 ai numeri 97807/6921 per Notaio Vincenzo Bonasorte (rep. 76187) dell'8.4.1980, in virtù del quale venne acquistato da omissis un comprensorio di vecchi fabbricati così censiti: foglio 56, p.lla 31, subb. 1, 2 e 3; foglio 56, p.lla 255; foglio 56, p.lla 257; foglio 56, p.lla 192, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6; foglio 56, p.lla 254 subb. 1, 2 e 3; foglio 56, p.lla 256, subb. 1, 2 e 3; foglio 56, p.lla 257, sub 1; foglio 56, p.lla 193, subb. 1, 2 e 3;

- atto di compravendita trascritto in data 14.04.1981 ai numeri 115821/6253 per Notaio Vincenzo Bonasorte (rep. 77004) del 3.4.1981, in virtù del quale venne acquistato da omissis e omissis il fabbricato censito al foglio 56, p.lla 215, sub 2;
- atto di compravendita trascritto in data 14.04.1981 ai numeri 115822/6254 per Notaio Vincenzo Bonasorte (rep. 77003) del 3.4.1981, con cui venne acquistato da Omissis e Omissis il fabbricato censito al foglio 56, p.lla 35;
- atto di compravendita trascritto in data 07.06.1982 ai numeri 137146/9501 per Notaio Vincenzo Bonasorte (rep. 78131) del 25.5.1982, con cui Omissis, in comunione legale dei beni con Omissis acquistò da Omissis il fabbricato censito al foglio 56, p.lla 215, sub 1;
- atto di compravendita trascritto in data 19.7.1982 ai numeri 139039/11658 per Notaio Vincenzo Bonasorte (rep. 78241) dell'8.7.1982, con cui Omissis, in comunione legale dei beni con Omissis acquistò da Omissis un locale terraneo in censito al foglio 56, p.lla 215, sub 3.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di occupazione temporanea autorizzato dal G.E. ed inopponibile alla procedura, la cui risoluzione avverrà *ipso iure* al momento dell'aggiudicazione.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dalla perizia di stima, alla quale si rinvia, il complesso edilizio dove è ubicato l'immobile, collocato tra Via Irpinia, Via Neviera e Via F.lli Bandiera, venne realizzato in virtù di:
- Concessione Edilizia n. 7 del 14.7.1980, rilasciata al debitore, riguardante il piano primo, il piano terra ed il piano interrato;
- Licenza Edilizia di Variante n. 24 del 31.12.1980, rilasciata al debitore, riguardante il piano secondo (attico);
- Richiesta di Sanatoria (Condono Edilizio) prot. 15/75 del 29.3.1985, riguardante l'intero immobile.

L'agibilità non risulta essere stata richiesta, né rilasciata.
L'attuale stato dell'immobile è conforme nelle linee generali alla planimetria catastale ed a quella edilizia, fatta salva l'eliminazione di un tramezzo a sinistra del disimpegno/ingresso, che attualmente crea un tutt'uno fra la superficie di quest'ultimo e il soggiorno.
Si specifica che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in edilizia convenzionata, su aree di sedime di vecchi fabbricati acquistati direttamente dal costruttore con tutti gli atti prima menzionati.
Risulta la trascrizione (ai nn. 121795/12914) del 20 agosto 1981 di Atto di Convenzione tipo e atto unilaterale d'obbligo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 8 della Legge n. 10/1977, autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Bonasorte in Ortanova in data 30.7.1981 n. 77297 di rep. a favore di Omissis e Omissis Omissis, contro e a favore del Comune di Ordona, con la quale il Omissis a fronte della Concessione edilizia n. 7/1980 per la costruzione di un fabbricato per complessivi n. 13 alloggi, in Comune di Ordona, alla Via Neviera, Via Irpinia e Via F.lli Bandiera, su area in catasto al foglio 56 p.lle 31, 192, 35, 251, 193, 255, 256 e 257, si impegnava per tutta la durata della convenzione fissata in anni venti, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla Convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia ai sensi dell'art. 8 della legge 10/1977

TRASCRIZIONI CHE RESTERANNO SUL BENE

- Regolamento Condominiale trascritto in data 20.11.1982 ai n.ri 144280/17466 a rogito Notaio Buonasorte da Ortanova del 17.11 1982, n. 78523 di rep., da valere per i futuri acquirenti del complesso edilizio sito in Ordona, tra la Via Irpinia, Via Neviera e Via F.lli Bandiera, edificato sul suolo di risulta dalla demolizione dei fabbricati in Comune di Ordona, acquisiti con atti trascritti rispettivamente: in data 22 aprile 1980 al n. 97807 di formalità, in data 14 aprile 1981 al

n. 115821 di formalità, in data 14 aprile 1981 al n. 115822 di formalità, in data 7 giugno 1982 al n. 137146 di formalità e in data 19 luglio 1982 al n. 139039 di formalità

ONERI CONDOMINIALI

Per il pagamento degli oneri condominiali, si rimanda all'art. 63, c. 2 disp. att. c.c., a mente del quale "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".
La nozione di "anno" deve essere riportata all'esercizio amministrativo del condominio, che potrebbe non coincidere con l'anno solare.

CUSTODIA

Custode dei beni pignorati è il professionista delegato, avv. Gianluca Palumbo, con studio in Lucera alla via G. Fiorelli 14, t*el/fax 0881 522915, cell.339.3719274,* e mail: avv.gianlucapalumbo@gmail.com.

RENDE NOTO CHE

La quota di proprietà dell'immobile sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da formalità e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., come risulta altresì dalla relazione dell'esperto depositata in atti a cui si fa riferimento ed alla quale si rinvia.
- La vendita sarà a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo.
- Il compendio pignorato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura.
- La liberazione dell'immobile, in ragione della quota acquistata, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che non sia intervenuta liberazione spontanea o che l'aggiudicatario lo esoneri.
- Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (IVA se dovuta, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili trasferiti) ed ogni onere fiscale della vendita sono a carico dell'acquirente aggiudicatario.
- 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.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, saranno applicate le vigenti norme di legge.

AVVERTE

- che in base all'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può 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

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12,00 del 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 versato a titolo di cauzione, con specificazione che detto importo dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto e andrà versato mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Unicredit e intestato a "Tribunale di Foggia", in tempo utile affinchè la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con la causale "POSIZIONE 202200043900001 debitore cauzione asta 03.02.2027";
Si consiglia di prestare particolare attenzione alla stinga alfanumerica da inserire come causale dal momento che in caso di errori nella indicazione e nella digitazione (anche di spazi e di maiuscole), il bonifico non verrà instradato e l'accredito non verrà effettuato, con conseguente inammissibilità dell'offerta;
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.
Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non gli risulti attribuito il codice fiscale, va indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese di origine, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha- 2code dell'International Organization for Standardization.

OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte di acquisto con modalità analogica dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita (escluso i giorni festivi) e presso lo studio del professionista delegato, in Lucera alla via G. Fiorelli 14, previo appuntamento da concordare telefonicamente.
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 (denominazione e partita Iva in caso di società o persona giuridica), domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta di acquisto e a cui devono essere, in caso di aggiudicazione, intestati gli immobili costituenti il lotto. A tal proposito, si precisa che non sarà possibile intestare immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.
Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta di acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge.
Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione giudiziale;
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., a mente del quale: "il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.
In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore";
2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nel presente avviso di vendita;
3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ al valore di asta indicato nel presente avviso di vendita a pena di inammissibilità dell'offerta;
4) 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 sia 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 (120 giorni da aggiudicazione), detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;
5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima, ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile o agli immobili per i quali viene presentata l'offerta.
6) All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:
- se l'offerente è persona fisica: fotocopia di un documento di identità, ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto (se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE);
- se l'offerente è persona giuridica: visura camerale da cui si evincano i poteri del legale rappresentante o la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o altro atto equipollente;
- un assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in tal caso, quello di colore giallo) non trasferibile intestato a: "Tribunale di Foggia proc. esec. n. 439/2022", per un importo

complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, da inserire all'interno della busta e che sarà trattenuto 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.

INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

Saranno dichiarate inammissibili:
- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nel presente avviso di vendita
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come indicato dal G.E., salvo quanto disposto circa l'offerta minima e salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento o, per il caso di autorizzazione al pagamento rateale, di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine - dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile. 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.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Gestore della vendita telematica è la società Zucchetti, attraverso il suo portale dedicato www.fallcoaste.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.
Si invitano le parti e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero in presenza alla gara che si svolgerà nel giorno indicato, succesivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, onde procedere alla deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti.
L'offerente, che presenzierà personalmente avanti al delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente 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 previsto dall'art. 161 dip. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e degli eventuali 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 gli eventuali creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.
Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti e delle parti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.
In sede di vendita, il prezzo minimo di agiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita.
Nell'ipotesi **di presentazione di un'unica offerta valida:**
a) ove l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, essa sarà accolta anche se l'offerente sia offline o assente in sala aste;
b) ove l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), essa sarà accolta, salvo che: in primo luogo il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete che verranno indicate 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**, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c..
In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore del'offerta più alta.
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.
Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.
La gara sincrona mista sarà considerata conclusa quando sarà 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 dinanzi al 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 online 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.
Nella ipotesi di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari), sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico o mediante deposito da eseguirsi nel terine di tre giorni lavorativi.

AGGIUDICAZIONE E TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o in mancanza ed in ogni caso, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.
Si precisa che detto termine ha natura perentoria, non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale.
Il professionista delegato comunicherà a mezzo di raccomandata o pec, nei 15 giorni dall'aggiudicazione all'aggiudicatario, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura da utilizzare per il pagamento, salvo le diverse disposizioni in materia di credito fondiario ex art 41 TUB descritte nel prosieguo del presente avviso di vendita.
In caso di omesso o tardivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento, il professionista delegato segnalerà immediatamente la circostanza al G.E. per i provvedimenti ritenuti opportuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

* * *

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:
1) **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 o in mancanza di indicazione, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (con la precisazione che detto termine ha natura perentoria, non è prorogbile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale) presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a: "Tribunale di Foggia proc. esec. n. 439/2022" o mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, acceso presso Unicredit e intestato a "Tribunale di Foggia", (IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190) con la causale "POSIZIONE 202200043900001 debitore versamento saldo prezzo"
Di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato.
Si consiglia di prestare particolare attenzione alla stinga alfanumerica da inserire come causale dal momento che in caso di errori nella indicazione e nella digitazione (anche di spazi e di maiuscole), il bonifico non verrà instradato e l'accredito non verrà effettuato, con conseguente potenziale decadenza dall'aggiudicazione;
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, per ciò 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, corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e delle eventuali cessioni o successioni a titolo particolare, nonché le coordinate IBAN del conto corrente, 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 del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza 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) **al versamento, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione,** sempre presso lo studio del professionista delegato **e contestualmente al saldo prezzo**, mediante altro assegno circolare intestato a: "Tribunale di Foggia proc. esec. n. 439/2022" o mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, acceso presso Unicredit e intestato a "Tribunale di Foggia", (IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190) con la causale "POSIZIONE 202200043900001 debitore versamento spese trasferimento", **di una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione,** a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita (es. imposta registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, 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;

di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato, con la precisazione che ai fini della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Si consiglia di prestare particolare attenzione alla stinga alfanumerica da inserire come causale dal momento che in caso di errori nella indicazione e nella digitazione (anche di spazi e di maiuscole), il bonifico non verrà instradato e l'accredito non verrà effettuato.

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.
Di contro, ove detta somma risulti versata in eccedenza, la parte in esubero verrà restituita all'aggiudicatario.
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 con le modalità indicate dal professionista delegato 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 Carige; Banca di credito cooperativo San Giovanni Rotondo; Banca Popolare dell'Emilia Romagna; Banca Popolare di Bari; Banca Popolare di Milano; Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711); Banca Popolare Pugliese (tel.0833/500111); Bancapulia.
Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.
3) **al deposito di apposita dichiarazione**, entro il termine previsto per il saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intenda 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 chirografo;
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 stabilire 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 G.E. 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.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Preliminarmente alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato, qualora occorrente, curerà, con l'ausilio del nominato esperto le eventuali operazioni di accatastamento e di frazionamento dell'immobile staggito ed in ogni caso provvederà ad acquisire una visura catastale aggiornata al fine di verificare se vi siano state variazioni di sorta effettuate d'ufficio (es. allineamento mappe).

Avvenuto il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferinento, il PD, nei 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla cancelleria per sottoporla alla firma del GE.

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

NOTIZIE UTILI

Il presente avviso di vendita sarà affisso per almeno tre giorni continui nell'albo del Tribunale di Foggia.

Della vendità sarà data pubblica notizia – a cura del PD- mediante:

1- inserimento, almeno 45 giorni prima del termine fissato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la presentazione delle offerte sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

2- pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art 571 c.p.c., dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della relazione di stima (ed eventuale integrazione) redatta dall'esperto con oscuramento dei dati sensibili sul sito internet www.asteannunci.it.

Le **richieste** di **visita** agli immobili staggiti, dovranno essere obbligatoriamente trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il *format* di prenotazione.

All’esito dell’aggiudicazione/assegnazione e comunque entro e non oltre i 10 giorni dalla stessa, il custode giudiziario, ove gli immobili risultino occupati dai debitori e/o da terzi, depositerà all’attenzione del GE la bozza dell’ordine di liberazione.

Ulteriori dettagli potranno essere fornite presso lo studio dell’avv. Gianluca Palumbo in Lucera alla via Fiorelli n. 14, tel/fax 0881 522915, cellulare: 339/3719274 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.

Lucera, 30 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
avv. Gianluca Palumbo