Fabrizio Marsico
04/11/2026 12:13:18 UTC+0100

TRIBUNALE DI FOGGIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.ES. N. 212/2024

Il dott. Fabrizio Rudi Marsico, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nominato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia, Dott. Claudio Caruso, con Ordinanza di vendita emessa in data 13/05/2026 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 212/2024 R.G.Es.;

- vista la relazione di stima dell'Arch. Caterina Menditti;
- vista la determinazione del valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- preso atto che il primo esperimento di vendita del 21 ottobre 2026 è andato deserto per mancanza di offerte;
- ritenuto di procedere al secondo esperimento di vendita con riduzione del prezzo base del 25%;

AVVISA

che il giorno **27 gennaio 2027 alle ore 10,30**, presso lo studio dello scrivente sito in Foggia, Corso Benedetto Cairoli n. 5, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.gobidreal.it, attraverso il gestore Gobid International Auction Group S.r.l., avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 D.M. 32/2015, del seguente bene immobile meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio depositata agli atti.

LOTTO UNICO

Descrizione dell'immobile:

Piena proprietà del seguente compendio immobiliare sito nel Comune di Torremaggiore (FG), **Via Umberto Giordano n. 58 (già Via Luigi Rossi):**

- appartamento per civile abitazione posto al quarto piano, scala A, interno 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al foglio 94, particella 4548, subalterno 23, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 121, superficie commerciale mq. 118 circa, rendita catastale €. 397,67;

- box auto posto al piano interrato, interno 19, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al foglio 94, particella 4548, subalterno 63, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 36, superficie catastale mq. 44, superficie commerciale mq. 40 circa, rendita catastale €. 145,02.

L'appartamento, posto al quarto piano della scala A, servito da ascensore, è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, due ripostigli, corridoio di disimpegno e due balconi. È caratterizzato da doppia esposizione su Via Umberto Giordano e sul cortile condominiale. La superficie commerciale è pari a circa mq 118.

Il box auto, posto al piano interrato, ha superficie commerciale di circa mq 40 ed è costituito da un unico vano, in parte soppalcato.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Torremaggiore, prevalentemente residenziale e servita dalle principali attività commerciali e dai servizi pubblici. Il fabbricato, dotato di ascensore, è stato interessato nel 2024 da interventi di efficientamento energetico consistiti nella realizzazione del cappotto termico, nella sostituzione degli infissi e del generatore di calore, nonché nell'installazione di impianto fotovoltaico a servizio delle utenze condominiali.

Stato di possesso:

Come risulta dalla relazione dell'Arch. Caterina Menditti, gli immobili risultano occupati dagli esecutati quale abitazione del proprio nucleo familiare. La liberazione dell'immobile, ove dovuta, sarà effettuata dal Custode Giudiziario ai sensi della normativa vigente, salvo espressa rinuncia dell'aggiudicatario.

Attestato di Prestazione Energetica:

Per l'appartamento è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica allegato alla consulenza tecnica d'ufficio: l'unità immobiliare è classificata in classe energetica A2 (EPgl, nren pari a 52,21 kWh/m² anno). Il box auto non è soggetto all'obbligo di certificazione energetica ai sensi della normativa vigente.

Regolarità urbanistica e catastale:

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 26/B del 29 maggio 1978; è stata rilasciata Licenza di Abitabilità/Usabilità in data 20 giugno 1979. Nel 2022 il fabbricato è stato interessato da lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico mediante CILAS Superbonus. La consulenza tecnica evidenzia una diversa distribuzione interna dell'appartamento rispetto alla planimetria catastale, la presenza di un soppalco nel box auto e la conseguente necessità di procedere alla regolarizzazione edilizia e catastale, secondo quanto analiticamente descritto nella CTU. Gli oneri, gli adempimenti e le relative spese necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, che presenta offerta dichiarando di aver preso visione della CTU e di accettarne integralmente il contenuto.

Formalità risultanti dalla perizia:

(che saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario)

- Ipoteca volontaria iscritta il 28/01/2008 a favore di BancApulia S.p.A.;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 25/05/2012 a favore di Ruffo Coli Tessuti S.r.l.;
- Ipoteca legale iscritta il 23/09/2013 a favore di Equitalia Sud S.p.A.;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 18/04/2019 a favore di Banca IFIS S.p.A.;
- Verbale di pignoramento trascritto il 13/06/2024 a favore di Organa SPV S.r.l.

Restano a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c. Dalla documentazione acquisita presso l'amministratore del condominio risultano spese ordinarie annue pari a circa €. 850,00, oltre ai consumi idrici (di cui quota fissa €. 65,00)e ad eventuali spese straordinarie già deliberate, ma allo stato non ancora quantificabili.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Caterina Menditti, cui si rinvia integralmente anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it, www.gobidreal.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente alla delega di vendita.

PREZZO BASE (ridotto del 25%): €. 93.525,00 (Euro novantatremilacinquecentoventicinque/00)

OFFERTA MINIMA: €. 70.143,75 (Euro settantamilacentoquarantatre/75)

Si evidenzia che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

*****

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto con modalità analogica o telematica. Le stesse devono essere presentate, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 26/01/2027 (antecedente a quello dell'udienza di vendita). Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. In caso 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 ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA:

a) Offerta con modalità analogica:

L'offerta analogica dovrà essere depositata, entro le ore 12:00 del giorno 26 gennaio 2027, presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Fabrizio Rudi Marsico, in Foggia, Corso Benedetto Cairoli n. 5, previo appuntamento telefonico al n. 348 8875913.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione o annotazione, può solo essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita).

L'offerta, munita di marca da bollo da €. 16,00, dovrà contenere:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta, così come indicati nell'avviso di vendita;

3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata ex art.571 co.2 c.p.c. di €. 70.143,75, a pena di inammissibilità;

4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine 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;

5. nell'offerta di acquisto dovrà riportarsi 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;

6. l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso in mancata presentazione alla gara dell'offerente;

7. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile, intestato a "Proc. Esecutiva n. 212/2024", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

8. il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

b) Offerta telematica:

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/ oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito www.gobidreal.it entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita (26/01/2027). L'offerta d'acquisto deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

1. i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale e della partita IVA;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3. l'anno e 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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

9. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a eventuale sospensione feriale); 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;

10. l'importo versato a titolo di cauzione;

11. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

12. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

13. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o in alternativa quello di cui al comma 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha- 2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto Tribun-web intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 212/2024 R.G.E. al seguente IBAN IT95G0200815713000102717190, con la causale "POSIZIONE 202400021200001 VERSAMENTO CAUZIONE". L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

ALLEGATI ALL'OFFERTA:

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- copia della contabile del bonifico attestante l'avvenuto versamento della cauzione, dalla quale risultino la data dell'operazione, il codice CRO (ovvero identificativo equivalente) ed il codice IBAN del conto corrente dal quale è stata addebitata la somma, ovvero, in caso di offerta analogica, assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;

- eventuale richiesta di fruizione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge;

- copia del permesso di soggiorno in corso di validità, qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione Europea;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è persona giuridica, certificato del Registro delle Imprese ovvero documentazione attestante i poteri del legale rappresentante;
- se l'offerta è presentata da più soggetti, procura speciale nelle forme di legge.

I documenti allegati all'offerta telematica dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo il giorno 27 gennaio 2027 alle ore 10:30 presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Foggia, Corso Benedetto Cairoli n. 5, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.gobidreal.it, attraverso il gestore Gobid International Auction Group srl, e in tale luogo ed in tale ora convoca, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni in ordine all'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 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 notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio alla 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 è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBAZIONE DELLE OFFERTE:

Il Gestore della Vendita Telematica è la società: Gobid International Auction Group srl attraverso il suo portale dedicato www.gobidreal.it.

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

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- 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;

- 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 vi sia seria possibilità di conseguire un presso superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide il 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 degli artt.588 e 589 c.p.c.

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo è fissato in Euro 2.500,00, pari ad un importo non inferiore ad un cinquantesimo dell'offerta più elevata, come previsto dall'ordinanza di vendita. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute

valide nonché gli offerenti analogici presenti avanti 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 on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il 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. Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (anche offerto all'esito della gara) o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Tribunale non procede alla vendita e procede all'assegnazione. Tra un'offerta pari al valore base d'asta e un'istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta o nell'avviso di vendita, o in mancanza, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile, ma è soggetto a sospensione feriale), detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, consegnando al Professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n.212/2024 R.G.E." o bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 212/2024 R.G.E. al seguente IBAN IT95G0200815713000102717190, con la causale "POSIZIONE 202400021200001 VERSAMENTO SALDO PREZZO".

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 iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo un somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione tramite bonifico sul conto intestato alla procedura Esecutiva n.212/2024 destinato alle spese di trasferimento sul medesimo c/c o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n.212/2024 R.G.E.", salvo la restituzione di quanto

versato in eccedenza: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato. Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone l'incanto, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc. Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà inoltre rendere la dichiarazione prevista dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007 ai fini della normativa antiriciclaggio.

CREDITO FONDIARIO – MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E SUBENTRO NEL MUTUO:

Qualora alla procedura partecipi una banca o altro istituto titolare di credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al relativo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. A tal fine, il creditore fondiario dovrà trasmettere al Professionista Delegato, entro cinque giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del credito, corredata dalla documentazione necessaria per la verifica dello stesso e delle eventuali cessioni o successioni a titolo particolare, nonché le coordinate IBAN del conto corrente sul quale effettuare il pagamento.

Il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, l'importo da versare a titolo di saldo prezzo e di imposte conseguenti al trasferimento, precisando che l'80% dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario ed il restante 20% sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicando le coordinate bancarie dei rispettivi conti. Qualora il creditore fondiario non provveda nei termini sopra indicati al deposito della nota di precisazione del credito e della documentazione richiesta, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato integralmente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le modalità previste dal presente avviso di vendita. In tal caso, la quota spettante al creditore fondiario sarà successivamente corrisposta dal Professionista Delegato nei limiti di legge e previa verifica del credito, delle eventuali cessioni o successioni a titolo particolare e della quantificazione degli oneri prededucibili della procedura. In alternativa al pagamento del saldo prezzo con le modalità sopra indicate, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza

autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, assumendosi i relativi obblighi, purché, entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c., provveda al pagamento alla banca delle rate scadute, degli accessori e delle spese, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993.

AVVERTENZE:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità urbanistiche o catastali, oneri di qualsiasi genere, ivi comprese le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente eventualmente non corrisposte, non darà luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del valore del bene. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento, che saranno cancellate a cura della procedura. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata dal Custode Giudiziario, salvo espressa rinuncia dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà posto a carico dell'aggiudicatario.

FINANZIAMENTO:

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà provvedere al pagamento del prezzo mediante contratto di finanziamento bancario assistito da garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Per gli eventuali interessati vi è, altresì, la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura esecutiva e la costituzione di ipoteca di primo grado sul medesimo immobile, con i seguenti istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI): Banca Carige (Numero Verde 800/010090); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo – Filiale di Foggia (Tel. 0882/837050); BPER Banca S.p.A. – Filiale di Foggia, Agenzia Principale (Tel. 0881/710111); BPER Banca S.p.A. – Agenzia n. 1 di Foggia (Tel. 0881/665475); Banca Popolare di Bari – Filiale di Foggia (Tel. 0881/777895); Banca Popolare di Milano – Filiale di Foggia, Agenzia n. 390 (Tel. 0881/688645); Banca Popolare di Puglia e Basilicata – Filiale di Foggia (Tel. 0881/782711); Banca Popolare Pugliese – Filiale di Foggia (Tel. 0881/741549), salvo modifiche e/o ulteriori istituti di credito aderenti all'iniziativa consultabili sul sito dell'ABI.

Gli interessati potranno contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali sopra indicate per ottenere ogni utile informazione in ordine alle condizioni del finanziamento e alle relative modalità di erogazione.

PUBBLICITÀ:

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, con le modalità previste dall'ordinanza di vendita, mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sul sito www.asteannunci.it
- pubblicazione sul sito www.tribunale.foggia.it
- pubblicazione sul sito www.gobidreal.it
- ulteriori forme di pubblicità curate da EDICOM Finance S.r.l., secondo quanto previsto dal Protocollo d'Intesa del Tribunale di Foggia.

Saranno pubblicati il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, la relazione di stima, le eventuali integrazioni della stessa e la documentazione prevista dalla normativa vigente, con l'oscuramento dei dati personali dell'esecutato.

VISITE DELL'IMMOBILE:

Gli interessati potranno richiedere di visitare l'immobile esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposita funzione "Prenota visita immobile", come previsto dall'art. 560 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita.

Per informazioni relative alle visite è possibile contattare il Custode Giudiziario dott. Fabrizio Rudi Marsico, tel. 348 8875913.

INFORMAZIONI:

Per ogni ulteriore informazione relativa alla vendita è possibile rivolgersi al Professionista Delegato e Custode Giudiziario Dott. Fabrizio Rudi Marsico, tel. 348 8875913, oppure al Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Caterina Menditti, tel. 347 8591849. Maggiori informazioni potranno altresì essere reperite consultando la relazione di stima pubblicata unitamente all'avviso di vendita.

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione ovvero dal Cancelliere, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio, nei giorni e negli orari dallo stesso indicati.

Foggia, 4 novembre 2026.

Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Dottor Fabrizio Rudi Marsico

ID Fabrizio Marsico
04/11/2026 12:13:16 UTC+0100