TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. **48/2024** R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'avv. **LUCIA SOPRANO**, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dott. C. CARUSO, del 15/04/2026,

AVVISA

che il giorno **29 GENNAIO 2027**, **alle ore 18.00**, avanti il professionista delegato in Lucera alla Via Federico II n. 11 presso l'Aula Aste Telematiche, ovvero in via telematica tramite il portale dedicato astetelematiche.it della società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA**,** saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. e si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile pignorato di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Costituito da 1/1 della piena *proprietà* di:

appartamento per civile abitazione, ubicato a San Severo (Fg), via Plutone n°25 censito al N.C.E.U. della provincia di Foggia -Comune di San Severo- foglio 31, particella 10349, subalterno 2, cat. A/4, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq 172,00, totale escluse aree scoperte mq 162,00, rendita €. 746,28

Precisazioni urbanistiche:

L'appartamento ha ingresso indipendente da strada pubblica tramite portoncino e scalinata interna e si sviluppa su tre livelli collegati tra di loro:

PRIMO PIANO (zona giorno)

Soggiorno-Cucina: ampio ambiente di 58,98 mq.

Servizi: un piccolo bagno di 2,24 mq ed un ripostiglio 1,47 mq.

Spazi esterni: un balcone su via Plutone ed uno su via Minerva.

Scala di accesso al piano superiore.

SECONDO PIANO (zona notte)

Camere: una camera da letto di 17,02 mq, una cameretta di 12,35 mq ed un'ulteriore cameretta di 7,99 mq.

Disimpegno: un ambiente di 10,41 mq.

Servizi: un bagno di mq 3,97.

Spazi esterni: un balcone di 2,60 mq su via Minerva ed un terrazzino di 11,15 mq su via Plutone.

Scala di accesso al piano superiore "a chiocciola" esterna in ferro.

TERZO PIANO (Soffitta)

Soffitta: Vano di 25,97 mq con copertura a falda unica (altezze: min 1,70 m - max 2,20 m).

Terrazzo: ampio spazio aperto di 21,35 mq.

Esterni: ballatoio di 4,93 mq su via Minerva.

Dalla relazione peritale risulta che:

L'immobile si trova al primo piano del fabbricato e si sviluppa per altri due piani superiori. Ha una superficie calpestabile totale di mq 139,00 ed è dotato di due balconi su via Minerva di mq 2,60 ciscuno, di un ulteriore balcone su via Plutone di mq 2,60, di un terrazzino di mq 11,15 su via Plutone, di un ulteriore terrazzo su via Plutone di mq 21,35 e di un ballatoio esterno su via Minerva di mq 4,93.

L'immobile è composto al primo piano da un soggiorno-cucina di mq 58,98, un ripostiglio di mq 1,47, un bagno di mq 2,24 e due balconi entrambi di mq 2,60; al secondo piano da un disimpegno di mq 10,41, una cameretta di mq 7,99, una ulteriore cameretta di mq 12,35 ed una camera da letto di mq 17,02 da cui si accede ad un balcone di mq 2,60 ed un bagno di mq 3.97. Vi è inoltre un terrazzino di mq 11,15, attraverso il quale e per mezzo di una scalinata esterna a "chiocciola" si giunge ad un ulteriore terrazzo di mq 21,35 posto al terzo piano e da cui si accede alla soffitta di mq 25,97. Da quest'ultimo vano si accede ad un ballatoio esterno di mq 4,93 con affaccio sulla via Minerva. L'immobile confina a nord-ovest con strada pubblica via

Plutone, a sud-est con strada pubblica via Minerva, a nord-est con proprietà XXXXXX, a sud-ovest con proprietà XXXXXX, salvo altri.

E' dotato di impianto citofonico ed elettrico; il gas risulta distaccato:

Stato manutentivo e criticità

L'immobile presenta diverse problematiche che richiedono interventi di ripristino per mettere in sicurezza il bene oggetto del pignoramento e che di seguito vengono descritte:

interni: intonaci delle pareti e dei soffitti parzialmente ammalorati per via di condensa, umidità e infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti dal terrazzo superiore. Necessario ripristino del calcestruzzo della trave nel bagno al piano 2°;

copertura della soffitta: realizzata con travi in legno e lastre di ondulina in eternit (materiale tossico per la salute poichè contenente amianto e che richiede procedure specifiche per smaltimento/bonifica).

esterni: necessaria messa in sicurezza di cornicioni e balconi su entrambi i lati strada.

- Conformità Catastale: il bene immobile risulta essere regolarmente accatastato;

b) la planimetria catastale che risulta al foglio 31, particella 10349, subalterno 2, cat. A/4 (appartamento per civile abitazione) è conforme solo in parte a quanto rilevato dal C.T.U. in fase di sopralluogo e meglio descritte nella relazione peritale, cui espressamente si rimanda;

- Regolarità urbanistico-edilizie: Per la regolarizzazione catastale dovranno essere presentati presso l'Agenzia del Territorio - Catasto, a firma di tecnico abilitato, n°1 variazione catastale;
- Il fabbricato, del quale fa parte l'immobile oggetto della perizia, risulta essere edificato negli anni antecedenti il 1 settembre 1967;
- Non sono presenti opere abusive;
- Abitabilità e agibilità: Risultano presenti il Certificato di collaudo statico; una Concessione edilizia in sanatoria del 2 luglio 1992; un Certificato di ultimazione lavori del 6 giugno 1961; una Relazione USL per rilascio abitabilità del 22 febbraio 1993; una Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del 15 marzo 1986; una Integrazione condono edilizio del 15 gennaio 1988; una- Nota U.T.C. indirizzata alla U.S.L.; una richiesta del certificato di abitabilità o agibilità.

Dall'esame degli atti sopraelencati, Il CTU non ha evinto il certificato di abitabilità o agibilità definitivo.

- Classe energetica dell'appartamento "F" come da Ape in perizia.
- I beni pignorati sono occupati dalla parte esecutata.

Prezzo base d'asta: €. 77.522,00.

Offerta minima: €. 58.142,00.

Il tutto è, comunque, meglio precisato, descritto ed identificato, anche catastalmente e riguardo alla situazione urbanistico-edilizia, nella Relazione peritale dell'esperto nominato che, ai fini della determinazione del prezzo, ha tenuto conto di eventuali difformità tra risultanze catastali e stato dei luoghi, dei vizi dell'immobile e di quant'altro rilevato in loco e dei conseguenti costi per eventuali sanatorie e ripristino dello stato dei luoghi, documentazione qui espressamente tutta richiamata ed a cui si rinvia, depositata in atti e pubblicata sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia e sui siti www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta dalle relazioni dell'esperto stimatore in atti, pubblicate sui siti www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche e come risulta dai certificati catastali ipotecari in atti. La vendita è a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita 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) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e s.m.i., purche' presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono *venduti liberi* da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

La liberazione degli immobili, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo per una sola volta e sino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

b) che qualora in virtù di quanto disposto dall'art. 161 bis 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 cod. proc. civ., 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 dell'esecuzione 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese per cancellazioni trascrizioni e di iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile) sarà a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

Sarà, altresì, a carico dell'aggiudicatario parte del compenso dovuto al professionista delegato, così come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., nell'ammontare che sarà liquidato dal G.E. con provvedimento che costituisce titolo esecutivo.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato.

La custodia degli immobili è stata affidata all'avv. Lucia SOPRANO, presso la quale è possibile acquisire migliori informazioni sulle condizioni degli immobili in vendita e sul relativo stato di possesso.

La liberazione degli immobili aggiudicati verrà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

La proprietà del bene ed i conseguenti successivi oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA:

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte di acquisto:

A) **Offerta telematica**

L'offerta per la vendita telematica, dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia (si consulti a tal proposito il manuale utente reperibile al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf: terminata la compilazione dell'offerta telematica, si dovrà procedere all'invio della stessa a mezzo PEC entro il termine di presentazione delle offerte come previsto dal manuale sopracitato) e

dovrà essere trasmessa al sito del gestore dell'asta nominato **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 prescritto dal D.M. 32/2015:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, ivi compresi gli ulteriori oneri, che non potrà essere superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
i) l'importo versato **a titolo di cauzione** pari almeno **al 10% del prezzo offerto**;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
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*.
Il versamento della cauzione come sopra determinata dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario **da eseguirsi almeno 5 giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte** **sul conto intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**, intestato a **TRIBUNALE DI FOGGIA** con causale "**POSIZIONE** (spazio) **202400004800001** (spazio) **DEBITORE** (spazio) **versamento cauzione"**. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

B) **Offerte con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita** (escluso il sabato e la domenica) presso lo studio del professionista delegato, previo contatto telefonico. Sulla busta dovrà essere indicato un "nome" di fantasia, la data della vendita e il nome del professionista delegato. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
L'offerta di acquisto dovrà essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale (allegare certificato e/o estratto atto di matrimonio), recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generali dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato

nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità;
c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. 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 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*.
d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi ogni altro atto ad essa connesso e/o collegato e degli allegati, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.
e) all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE); se persona giuridica, la visura camerale (con data non anteriore a tre mesi) *dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente oltre fotocopia del documento di identità del o dei legali rappresentanti*, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato al **"TRIBUNALE DI FOGGIA PROCEDURA ESECUTIVA n. 48/2024 R.G.Es.Imm."**, per un importo pari almeno **al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione**.
f) l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **29 GENNAIO 2027, alle ore 18.00** in Lucera presso l'aula aste telematiche Pi+Di alla Via Federico II n. 11 e in tale luogo ed a 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 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 cod. proc. civ., 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 da questo 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.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della vendita Telematica è la società **ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA** attraverso il suo portale dedicato **astetelematiche.it.**

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 prezzo 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 e l'aumento minimo sarà pari ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 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 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 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.

AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione **l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al **"TRIBUNALE DI FOGGIA PROCEDURA ESECUTIVA n. 48/2024 R.G.Es.Imm.",** ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo **CODICE IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**, intestato a **TRIBUNALE DI FOGGIA** con causale "**POSIZIONE** (spazio) **202400004800001** (spazio) **DEBITORE** (spazio) **versamento saldo prezzo"**.

Nello stesso termine, **a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione**, **l'aggiudicatario dovrà bonificare sul predetto conto** intestato al giudizio esecutivo (con causale "POSIZIONE (spazio) 202400004800001 (spazio) DEBITORE (spazio) spese a carico aggiudicatario") o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato sempre a "TRIBUNALE DI FOGGIA PROCEDURA ESECUTIVA n. 48/2024 R.G.Es.Imm.**", un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, ***sempre a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, ai sensi di quanto disposto dal IV comma dell'art. 585 c.p.c****., l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al G.E. ovvero al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 21/11/2007 n. 231 (****dichiarazione antiriciclaggio****).*

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Il Professionista Delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 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 Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.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, anche di una sola rata entro 10 gg. dalla scadenza del termine –qualora l'aggiudicatario ne faccia richiesta al G.E.-, ne darà tempestivo avviso al G.E. per l'adozione dei provvedimenti del caso **ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c**. (decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione prestata a titolo di multa e applicazione del comma 2°).

Assegnazione ex artt. 588 ss c.p.c.: Il professionista delegato 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 situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
c) la vendita non abbia avuto 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 avuto 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 giorni 30 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 ove si tratti del medesimo soggetto), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

3) l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
4) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura esecutiva ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare (in tale ultimo caso il professionista delegato provvederà immediatamente a versare detto importo sul conto intestato alla procedura esecutiva, dandone prova agli atti);
5) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.=

CREDITORE FONDIARIO

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 intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili:
- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente. Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata 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. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. 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 corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dalla presente 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 di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.=
In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché: -
- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia
superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).
Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:
- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

CESSAZIONE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il Professionista Delegato disporrà la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).
Gli eventuali interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, con gli istituti che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI e che possono trovarsi sul sito dell'ABI medesima alla voce "Normativa - Affari Legali - Aste Immobiliari" nel PDF "*Tribunali e*

Banche aderenti all'iniziativa" nel quale sono indicate le Banche per ogni sede di Tribunale. A tal fine gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo, attraverso la ricerca avanzata per tribunale e numero e anno della procedura, all'apposita funzione "Prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione.

La visita sarà concessa alla sola persona prenotata.

Per la visita degli immobili verrà fissata un'unica data in prossimità della data di deposito delle offerte e, comunque, in tempo utile per permetterne la formulazione ed il deposito. e le prenotazioni dovranno pervenire entro e non oltre gg. 15 prima della data stabilita per la vendita onde poterne permettere l'organizzazione. Le richieste pervenute successivamente al detto termine potrebbero rimanere inevase.

Durante le visite non sono permesse estrazioni video/fotografiche del bene staggito.

Durante la celebrazione dell'udienza per l'asta, per motivi di correttezza e trasparenza delle operazioni di vendita, non potranno essere utilizzati telefoni cellulari.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso altro posto da questi indicato. L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista.

In ogni caso si rinvia a tutto quanto contenuto nell'Ordinanza di vendita e delega pubblicata con il presente avviso di cui gli interessati devono prendere visione unitamente alla CTU.

Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Professionista delegato e custode: avv. Lucia Soprano, con studio in Lucera (FG), Via Porta Foggia n. 5, tel. 368.3303.105 - mail: avvsopranolucia@msn.com.

Lucera, 06/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Lucia SOPRANO