TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE
I° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il Professionista Dott. Michele Consalvo, custode giudiziario e delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. Dott. Claudio Caruso con ordinanza emessa in data 15.10.2026, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 11/2025 R.G. Es. Imm.; vista la relazione di stima dei beni pignorati; vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **13 Gennaio 2027 alle ore 17.00** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, dott. Michele Consalvo, presso **l'aula delle aste telematiche GSD srl in Lucera (FG) alla via San Rocco, n. 45**, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA** dell'immobile di seguito indicato e analiticamente descritto nella perizia redatta dall' Ing. Stefania Bosco, allegata al fascicolo della esecuzione e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

LOTTO UNICO:

Fabbricato per attività agricole in agro di San Severo – S.S. 272 Km 9,000, di mq 335, con adiacente capannone abusivo di mq 211, area di corte di mq 1.996, e **porzione di vigneto a tendone** di mq 2.129

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato strumentale per attività agricola, insistente sulla part. 586, è formato dal solo piano terra, ha struttura portante in murature di mattoni pieni a doppio paramento con interposto materiale incoerente con archi e volte sostenute da piedritti. La copertura è costituita da vari tetti a falde protetti con coppi posti su strutture in legno.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate. L'edificio ha finiture di tipo economico e il suo stato di manutenzione può definirsi buono/ottimo.

Il fabbricato comprende tre ampi locali, attualmente utilizzati a depositi ed uno ad abitazione saltuaria, e tre bagni (v. foto all. n. 1.A, planimetria catastale all. n. 1.E). L'altezza massima delle volte è in alcune parti di 5,00 metri e in altre di 4,30 metri circa.

La superficie lorda commerciale dell'immobile su cui eseguire la stima è di mq 335 circa (v. DoCFa nella pratica edilizia). Due porte di ingresso all'edificio sono in profili di acciaio e vetro protetto con cancellata in acciaio mentre la terza porta di ingresso, più grande, è in telai di ferro profili in acciaio, pannelli sandwich acciaio/poliuretano con inserite porta e due finestrini in acciaio e vetro semplice, sempre protetti con cancellate in acciaio. Le serrature sono del tipo con chiavi a mappa tradizionale. Gli altri infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro semplice. Le porte interne sono di recente sostituzione, di tipo commerciale in legno/laminato. Il pavimento di tipo industriale cemento/resina è unico per tutti gli ambienti. Le pareti del vano abitato saltuariamente sono intonacate e tinteggiate e l'impianto elettrico è sottotraccia mentre gli altri due ambienti hanno le pareti rivestite fino a 2,00 m circa di altezza, con impianto elettrico a vista del tipo IP55. I bagni hanno pavimento e rivestimento con mattonelle in gres ceramico di tipo economico per h = 1,80 m (piccole porzioni sono rivestite con mosaico).

L'impianto elettrico è di recente realizzazione e, da un primo esame a vista, sembra conforme alla normativa vigente.

Mancano sia l'impianto di riscaldamento che uno scalda acqua. Lo stato generale di manutenzione del fabbricato è buono e la qualità delle finiture è di tipo economico.

Sono da segnalare due limitate infiltrazioni da acqua piovana nell'ambiente n. 1, facilmente riparabili per un importo di circa € 1.500 I.V.A. esclusa. È presente inoltre una lesione in un arco dell'ambiente n. 3, i cui piedritti vanno consolidati. La spesa di tale consolidamento potrebbe ragionevolmente ammontare ad € 8.500 I.V.A. esclusa.

In contiguità al fabbricato strumentale è stato realizzato un capannone formato da due strutture metalliche uguali disposte ad L, internamente comunicanti, delle dimensioni m 17,50 x 6,00 circa. Il tetto a falde e le chiusure verticali del capannone sono realizzati con pannelli sandwich in lamiera di acciaio e poliuretano espanso. Superiormente le pannellature verticali presentano delle aperture continue, chiuse con pannelli alveolari in policarbonato. La pavimentazione è realizzata in pavimento industriale cemento/resina.

L'impianto elettrico di tipo IP 55 è di recente realizzazione e, da in primo esame a vista, sembra conforme alla normativa vigente.

È presente una cella frigorifera che, al momento del sopralluogo non era in funzione.

La superficie lorda commerciale del capannone è di 210 mq circa, con altezza tra 3,45 e 4,05 metri. Il fabbricato ed il capannone hanno un terreno di corte della superficie di mq 1.996 in sterrato, in parte delimitato, sui lati Est e Sud, da un muretto in c.a. quasi a livello suolo, della lunghezza metri 80 circa, che può essere utilizzato per l'installazione di una recinzione.
La porzione di vigneto a tendone, ricadente sulla part. 587 staggita e inserita nel lotto di vendita, va separata dalla più vasta parte del vigneto ricadente sulla part. 303. Per separare in due la struttura del tendone, occorre interrompere circa 70 corde tiranti in acciaio del tendone, che attraversano i due lati di confine tra le particelle 527 e 303, realizzare circa 140 capicorda, pali e basette oltre a sradicare eventualmente le viti in vicinanza del confine.

CONFINI, ESTENSIONE E DATI CATASTALI:

1. Fabbricato per attività agricole in agro di San Severo – S.S. 272 Km 9, ooo, con adiacente capannone abusivo di mq 211 e area di corte, sono censiti in catasto fabbricati del comune di S. Severo al foglio 47 part. 586 cat. D/10, rendita € 2.002,00 – contrada Resicata di Brancia, piano T;
2. Porzione di vigneto a tendone attiguo in catasto terreni del comune di S. Severo al foglio 47 part. 587 vigneto cl. 2, mq 2.129 R. Dom. € 21,99 Agr. € 11,55.

Le particelle staggite 586 e 587 sono contigue e confinano a Nord con part. 22, ad Est con partt. 51-624-625-435, a Sud e ad Ovest con part. 303 stesso foglio

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il lotto è nel possesso della Omissis, che detiene in affitto gli immobili staggiti in virtù di contratto di locazione inopponibile alla procedura. E' in corso la stipula di nuovo contratto temporaneo che cesserà alla data di emissione del decreto di trasferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA:

L'edificio, per le sue caratteristiche costruttive, risale al primo dopoguerra. È stata presentata DIA prot. 17029 del 26.10.2007 con la quale è stata realizzata la ristrutturazione ed adeguamento del fabbricato rurale per adibirlo all'attività di lavorazione ortaggi e uve da vino. Intervento dichiaratamente finanziato con fondi pubblici. I lavori sono stati ultimati il 20.05.2009. Il responsabile del SUE di San Severo ha rilasciato il certificato di agibilità n. 2 del 04.01.2011. Rispetto al progetto presentato, risultano alcune variazioni delle divisioni interne rispetto al progetto

presentato, facilmente sanabili nell'ambito della richiesta di concessione in sanatoria di cui appresso.

PREZZO BASE D'ASTA € 203.000,00# oltre oneri di legge se dovuti;

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del valore base d'asta) € 152.250,00# oltre oneri di legge se dovuti;

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 4.060,00#

SI RENDE NOTO CHE:

- la cauzione (pari ad 1/10 del prezzo *offerto)* dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante un assegno circolare intestato alla procedura esecutiva per il caso di offerta analogica mentre per il caso di offerta telematica mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato al giudizio (i cui estremi dovranno essere indicati precisamente nell'avviso di vendita) in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste e che, in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo, mediante assegno circolare ovvero mediante bonifico, entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- 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;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (es. imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'acquirente. 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. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene (intendendosi esclusivamente quelle che non dovessero essere coperte dal versamento del quinto del prezzo di aggiudicazione, il quale deve perentoriamente essere versato nei 120 giorni dalla aggiudicazione) il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi

possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, 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 dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile viene venduto libero 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 dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

*** * * ***

La vendita senza incanto avverrà in modalità sincrona mista, con le seguenti modalità:

LE OFFERTE DI ACQUISTO: A) 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 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

i)l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario acceso presso la **Banca Unicredit S.p.A – Agenzia di Foggia – IBAN: IT95G0200815713000102717190 POSIZIONE 202500001100001 DEBITORE;**

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- 2 code dell'International Organization for Standardization.

Il versamento della cauzione, pari a 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato sul conto intestato alla procedura in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015. La mancanza dei requisiti su indicati sarà causa di esclusione dalla gara. L'offerente in modalità telematica è tenuto altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere

pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda al "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei servizi Telematici del Ministero. In particolare, il "Manuale Utente", contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, è scaricabile dalla pagina iniziale del modulo web ministeriale "offerta telematica", nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (pst.giustizia.it) all'interno della sezione documenti, sotto la voce "Portale delle Vendite Pubbliche", oppure accessibile direttamente al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567

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 (esclusi i giorni festivi) presso il domicilio dello studio del professionista delegato, dott. Michele Consalvo sito in Piazza Giacomo Matteotti, 7, Lucera FG. 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:

a) **il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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 generalità 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 (ossia al 75% del prezzo offerto) 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,** 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 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.

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), nonché l'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.11/2025", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.;

   -se persona giuridica, la visura camerale 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, nonché l'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.11/2025", per un importo pari 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

La vendita si svolgerà dinanzi al professionista delegato, dott. Michele Consalvo, in Lucera (FG) alla via San Rocco, n.45 presso l'aula delle aste telematiche, pertanto si convocano, 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.

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 "Gobid" attraverso il suo portale www.gobidreal.it.

Il referente della procedura e l'incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato;

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:

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

b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei

limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che 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.

Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 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 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 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

n)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 ma è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, un assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale Foggia Proc. N. 11/2025 R.G.E."** ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo e accesso presso la **"Banca Unicredit S.p.A. – Agenzia di Foggia – IBAN: IT95G0200815713000102717190 POSIZIONE 202500001100001 DEBITORE;**

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale Foggia Proc. N. 11/2025 R.G.E**" per un importo **pari al venti per cento (20%)** per tutte le tipologie di immobili 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.

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

Ove il pagamento della cauzione e del saldo prezzo avvenga mediante assegno circolare le somme versate saranno immediatamente depositate dal professionista delegato sul conto corrente, da intestarsi unicamente alla procedura esecutiva.

Di tale ultimo adempimento il professionista delegato dovrà fornire prova documentale in occasione del deposito della bozza del decreto di trasferimento.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto

corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale - salvo le diverse disposizioni previste nella presente ordinanza in materia di credito fondiario ex art. 41 TUB.

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, 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.

Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone l'incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.:

Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711); Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (tel. 0881/520832); Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661); Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244); Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914); Banca Carime spa Filiale di Foggia – Agenzia Centrale (tel. 0881/794250) e Filiale di San Severo (tel.0882/223422); Banca per la Casa sede in Milano (tel. 02/8545651); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211); Banca

Carige filiale di Foggia (tel. 0881/568456); Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349); Banca Carime spa Filiale di Foggia – Ag. 1 – Viale Ofanto 198; Monte dei Paschi di Siena Spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219); Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881); Bancapulia Gruppo Veneta banca (tel. 0881/720147); Banca Popolare di Milano (www.bpm.it); Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), salvo altri.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'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;

-in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) 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;

-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. N. 385/1993).

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 ogni caso il pagamento ex art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti 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, 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);

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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il format di prenotazione. Tutte le attività che, a norma degli artt. 576 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, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Per ogni informazione rivolgersi al dott. Michele Consalvo, in Lucera in Piazza Giacomo Matteotti, 7, tel. 0881/545835.

Lucera, lì 30/10/2026

Il Professionista Delegato
Custode Giudiziario
dott. Michele Consalvo