Procedura di Esecuzione Immobiliare n. **24/2022**R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Giudice dell'Esecuzione: **dott. Claudio Caruso**
Delegato alla vendita: **avv. Sergio Cusmai**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **17 FEBBRAIO 2027 alle ore 17.00** dinanzi al professionista delegato avv. Sergio Cusmai, presso l'aula aste telematiche in Lucera alla via Federico II n. 11 ovvero in via telematica tramite il portale di Edicom Finance "www.garavirtuale.it", nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 24/2022, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili di seguito analiticamente descritti.

LOTTO A

Piena proprietà di abitazione con box-auto pertinenziale sito nel Comune di **Foggia**, via G. Acquaviva n. 27, primo piano, scala B (abitazione) e piano seminterrato (box-auto).

- **Composizione:** Ingresso nel corridoio, ripostiglio, tre camere, bagno e due balconi, per circa 98 mq commerciali; box-auto al piano seminterrato con soppalco, accessibile dalla corsia di manovra. L'abitazione è catastalmente tale ma di fatto è utilizzata come ufficio.
- **Identificazione catastale (N.C.E.U. del Comune di Foggia):**
  - Foglio 94, Particella 678, Subalterno 20, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita € 444,15 (abitazione);
  - Foglio 94, Particella 678, Subalterno 40, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq, Rendita € 91,10 (box-auto, in catasto via L. Sturzo n. 25, piano S1).
- **Stato di possesso:** Nella disponibilità dei debitori esecutati.
- **Irregolarità:** Lievi difformità interne della distribuzione degli ambienti rispetto alla planimetria catastale, da regolarizzare con sanatoria e variazione catastale (costo stimato in perizia € 3.500,00, già detratto dal valore). Intestazione catastale dell'abitazione da rettificare per errata indicazione del nominativo di una comproprietaria (non incide sulla consistenza). Non si è potuta accertare la presenza del certificato di agibilità.
- **Certificazione energetica (APE):** Non presente in atti.
- **Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:** L'immobile fa parte di un condominio; risultano spese condominiali scadute e non pagate, quantificate in perizia in € 1.788,57 per l'ultimo biennio (già detratte dal valore).
- **Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate:**
  - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 10/03/2010 ai nn. 5405/780;
  - Ipoteca legale derivante da ruolo iscritta il 04/12/2013 ai nn. 24241/2476;
  - Ipoteca legale derivante da ruolo iscritta il 15/04/2015 ai nn. 6291/705;
  - Pignoramento immobiliare trascritto il 25/01/2022 ai nn. 1625/1326.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 113.700,00** oltre oneri fiscali come per legge.
OFFERTA MINIMA: **€ 85.275,00** oltre oneri fiscali come per legge.

LOTTO B

Piena proprietà di abitazione sita nel Comune di **Manfredonia (Fg)**, località Ippocampo, via delle Rose snc, piano terra.

- **Composizione:** Ingresso cucina/soggiorno, tre camere, due w.c., ripostiglio e corridoio, oltre veranda e area esterna antistante e area esterna retrostante, per circa 82 mq commerciali.
- **Identificazione catastale (N.C.E.U. del Comune di Manfredonia):**
    - Foglio 85, Particella 178, Subalterno 60, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 216,91.
- **Stato di possesso:** Nella disponibilità dei debitori esecutati.
- **Irregolarità:** Stato di fatto non conforme alla planimetria catastale (regolarizzazione catastale stimata in perizia € 500,00, già detratta dal valore). Le difformità edilizie sono oggetto di domanda di condono prot. n. 9044 del 02/03/2004, per la quale non risulta ancora rilasciato il titolo in sanatoria. L'immobile non è dotato del certificato di agibilità.
- **Certificazione energetica (APE):** Non presente in atti.
- **Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:** L'immobile fa parte di un condominio, con quota di comproprietà condominiale di un appartamento nel condominio "Le Corolle – secondo lotto Serpico" per millesimi 16,67; risultano spese condominiali non pagate, quantificate in perizia in € 71,00 (già detratte dal valore).
- **Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate:**
    - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 10/03/2010 ai nn. 5405/780;
    - Ipoteca legale derivante da ruolo iscritta il 04/12/2013 ai nn. 24241/2476;
    - Ipoteca legale derivante da ruolo iscritta il 15/04/2015 ai nn. 6291/705;
    - Pignoramento immobiliare trascritto il 25/01/2022 ai nn. 1625/1326.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 55.100,00** oltre oneri fiscali come per legge.
OFFERTA MINIMA: **€ 41.325,00** oltre oneri fiscali come per legge.

PER TUTTI I LOTTI INDICATI IL RILANCIO MINIMO in caso di gara: pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Nominato custode degli immobili è il sottoscritto professionista **Avv. Sergio Cusmai** con studio in Via Campanile, 49, piano secondo, - MANFREDONIA (Fg), raggiungibile alla seguente utenza telefonica: **338/5235266**.
Lo scrivente professionista potrà consentire a chiunque ne faccia richiesta di visionare gli immobili; tuttavia, si informano gli interessati che le richieste di visita dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla perizia di stima redatta dall'esperto geom. Cornelia Mazzamurro del 24.06.2024 alla quale integralmente ci si riporta ed che quivi deve intendersi riportata e trascritta in ogni sua parte, consultabile sui siti www.asteannunci.it e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore e dettagliato approfondimento.
La liberazione dell'immobile aggiudicato verrà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo, e sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta d registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, salvo altro) sono a carico dell'acquirente come di seguito verrà dettagliatamente riportato.
La vendita è a corpo ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.
Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, 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 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 pignoramento e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.
Descrizione dettagliata dei beni posti in vendita:
LOTTO A): Trattasi di abitazione sita in Foggia alla via G. Acquaviva n. 27, al primo piano della scala B di un fabbricato in cemento armato composto da piano seminterrato, piano rialzato, cinque piani superiori e piano attico, al quale si accede attraverso l'area condominiale recintata. L'abitazione si compone di corridoio di circa mq 11,70, ripostiglio di circa mq 1,85, tre camere di circa mq 18,00, 17,95 e 17,00, bagno di circa mq 6,55 e due balconi di mq 4,30 e 7,55; altezza utile circa m 3,00; è dotata di impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo, ascensore condominiale. Confina a nord con area condominiale, a sud con via Primo Maggio, ad est con area condominiale e ad ovest con altra proprietà e vano scala. Pertinenza dell'abitazione è il box-auto al piano seminterrato, composto da un unico vano di circa mq 13,15 con soppalco di circa mq 11,20, protetto da saracinesca metallica e dotato di impianto elettrico, confinante a nord con il sub. 39, a sud con il sub. 41, ad est con il sub. 43 e ad ovest con la corsia di manovra. Lo stato di conservazione è sufficiente. L'abitazione appartiene ai debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno e il box-auto a uno dei debitori esecutati per l'intero: il lotto è posto in vendita per la piena proprietà. Valore di mercato stimato dall'esperto € 122.500,00, ridotto a € 113.700,00 per oneri di regolarizzazione edilizia e catastale (€ 3.500,00), spese condominiali insolute (€ 1.788,57) e assenza della garanzia per vizi (€ 3.500,00), per complessivi € 8.800,00 in arrotondamento. L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo tutti realizzati sottotraccia. Al momento del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che era staccata la fornitura di gas che alimenta l'impianto di riscaldamento. L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente.
LOTTO B): Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è sito in Manfredonia alla loc. Ippocampo, via delle Rose. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in setti in blocchetti di calcestruzzo e solai piani. Si compone di un piano terra e 1^ primo piano. E' rifinito esternamente con intonaco di tipo rustico.
L'immobile oggetto di pignoramento è sito al piano terra. L'accesso allo stesso avviene direttamente da via delle Rose, attraversando i giardini condominiali e la veranda antistante delle dimensioni di circa mq. 22,20, si viene immessi direttamente nell'ingresso cucina/soggiorno delle dimensioni di circa mq. 20,85, da questo ambiente si ha accesso diretto al w.c. interno (ricavato sotto la scala di accesso al 1^p.) delle dimensioni di circa mq. 3,55, ed all'adiacente ripostiglio sempre interno delle dimensioni di circa mq. 1,25. Continuando si ha un piccolo corridoio interno delle dimensioni di circa mq. 2,90, questo collega una prima camera interna (delimitata da chiusura a soffietto) delle dimensioni di circa mq. 8,45, ed una seconda camera delle dimensioni di circa mq. 11,95. Quest'ultima da' accesso ad una camera delle dimensioni di circa mq. 14,15 alla quale è collegata un'area delle dimensioni di circa mq. 4,20 di accesso al giardino retrostante ed al secondo w.c. delle dimensioni di circa mq. 1,65. L'immobile si completa con un area esterna retrostante delle dimensioni di circa mq. 33,45 Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da scuri e zanzariere applicate su profili metallici di sicurezza, mentre quelli interni sono in legno. Le pareti sono rifinite con pittura nella parte soprastante e boiserie in legno nella parte bassa, le pareti dei bagni dell'ultima camera e della zona cucina sono rivestite in gres, i pavimenti sono sempre in gres, mentre quello del giardino retrostante e della veranda sono in gres ma di foggia diversa. L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia. Altezza utile interna è di circa mt. 2,55. L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente.
Relativamente alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili si precisa, come emerge dalla perizia dell'esperto geom. Cornelia Mazzamurro ove sono indicati gli atti rinvenuti, quanto segue. **LOTTO A**: il Comune di Foggia non ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti presentata dall'esperto, che non ha pertanto potuto accertarne la regolarità; l'abitazione è stata realizzata prima del 01/09/1967 (planimetria catastale in atti dal 05/09/1967) e, dal raffronto con la planimetria catastale, presenta lievi difformità delle tramezzature interne che delimitano il vano cucina; i beni risultano regolarmente accatastati, ma lo stato di fatto dell'abitazione non è conforme alla planimetria catastale; non si è in presenza di edilizia convenzionata. **LOTTO B**: il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 287 del 01/08/1977 prot. 5408, per la realizzazione di un complesso di case a schiera sul Lotto 2 in località Ippocampo, e della Concessione Edilizia in variante n. 329 del 30/09/1978

prot. 25890; le opere realizzate in difformità sono oggetto della domanda di condono prot. n. 9044 del 02/03/2004, per la quale non risulta ancora rilasciato il titolo in sanatoria; l'immobile risulta regolarmente accatastato ma lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale; non è dotato di certificato di agibilità; non si è in presenza di edilizia convenzionata. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 della L. n. 47/1985, tale da determinare le nullità ivi previste, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985. Per i lotti in vendita non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.
Il tutto è dettagliatamente precisato nelle perizia di stima allegata, che quivi deve intendersi riportata e descritta in ogni sua parte.
Gli interessi all'acquisto potranno stipulare un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine si riporta l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. che potranno essere contattati dagli interessati per ogni maggiore informazione: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Filiale di Foggia (tel. 08811782711), 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 (te!. 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime s.p.a. Filiale di Foggia - Agenzia Centrale (tel. 08811794250) 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. 08821458211), Banca Carige Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Banca Carime spa Foggia - Ag. i —Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111) e Unicredit SpA, Agenzia di Foggia Viale I Maggio n. 1 presso Palazzo di Giustizia, salvo altri.

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 potranno pervenire nei seguenti modi:

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta 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) – e dovrà contenere tutto quanto prescritto dal D.M. n. 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 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;
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);
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;

n) 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, pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato (almeno 5 giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte) mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "posizione 202200002400001 versamento cauzione, n.ro di lotto". 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 avv. Sergio Cusmai sito in Manfredonia (Fg) alla via Campanile n. 49, secondo piano. 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, 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, 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); 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 – PROC. ESEC. IMM. R.G.ES. N. 24/2022, per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione. L'offerente potrà optare di corrispondere la predetta cauzione anche a mezzo bonifico bancario da eseguirsi entro l'ora ed il giorno in cui viene presentata l'offerta sul conto intestato alla procedura sopra indicato, con la precisazione che, ove l'importo della cauzione versato tramite bonifico non risulti accreditato al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà dichiarata inammissibile; la copia della distinta del bonifico eseguito dovrà essere allegata all'offerta d'acquisto a pena di inammissibilità dell'offerta stessa.

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 17 FEBBRAIO 2027 alle ore 17,00 in Lucera (Fg) presso l'aula aste telematiche 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.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della vendita Telematica è la società Edicom Finance attraverso il suo portale dedicato. www.garavirtuale.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 un (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 e non è soggetto alla sospensione feriale)**, consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 24/2022" ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "posizione 202200002400001 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 o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato sempre al "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 24/2022," per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, compensi dell'ausiliario per l'attività di trasferimento nella misura del 50%, sono a carico dell'acquirente, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. 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. In caso di aggiudicatario coniugato in regime di comunione legale, l'eventuale dichiarazione ex art. 179 c.c. dovrà essere ricevuta da Notaio e trasmessa al professionista delegato, a richiesta di questi, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

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 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.=

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;

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 3 giorni lavorativi;

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registri, 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, una somma pari ad 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 giorni 15 dalla comunicazione dell'invito a tale scopo rivoltogli dal professionista delegato.

- 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 e
- ssere 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 (www.abi.it).

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione. 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. Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Manfredonia, 29 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Sergio Cusmai

Sergio Cusmai

Firmato digitalmente da Sergio Cusmai
Data: 2026.11.02 11:06:34 +01'00'