Procedura di Esecuzione Immobiliare n. **142/2024**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. 142/2024, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile di seguito analiticamente descritto.

LOTTO 1

Piena proprietà di fondo rustico sito nel Comune di **San Giovanni Rotondo (Fg)**, in contrada "Piano del Vento".

- **Composizione:** Terreno agricolo adibito a seminativo non irriguo e in parte a bosco, suddiviso in tre corpi separati dal demanio comunale. Esteso complessivamente circa 4 ettari 50 are e 29 centiare.
- **Identificazione catastale (N.C.T. del Comune di San Giovanni Rotondo):**
  - Foglio 27, Particella 26, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. 1.74.33 ha, R.D. € 40,52, R.A. € 40,52.
  - Foglio 28, Particella 2, Qualità Seminativo, Classe 5, Sup. 1.87.74 ha, R.D. € 14,54, R.A. € 38,78.
  - Foglio 28, Particella 3, Qualità Seminativo, Classe 4, Sup. 0.88.22 ha, R.D. € 20,50, R.A. € 20,50.

Dal certificato di destinazione urbanistica aggiornato (Comune di San Giovanni Rotondo, 26.09.2026, prot. n. 33226) risulta quanto segue:
Foglio: 27 part. 26: PRG Piano Regolatore Generale - Agricola di tutela - E1 - Interseca l'area per il 100% PPTR Beni Paesaggistici: Componenti Culturali e Insediative - Zone gravate da usi civici - Interseca l'area per il 5% • Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Parchi nazionali e riserve naturali statali - Interseca l'area per il 100% • Componenti Botanico Vegetazionali - Boschi - Interseca l'area per il 19% Ulteriori Contesti Paesaggistici: • Componenti idrogeologiche - Vincolo Idrogeologico - Interseca l'area per il 100% • Componenti botanico vegetazionali - Area Rispetto dei Boschi - Interseca l'area per il 81% • Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - SIC – Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 7% • Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - ZPS – Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 7% • Componenti Geomorfologiche - Versanti pendenza 20% - Interseca l'area per il 16% VINCOLI • Parco Nazionale del Gargano - Zona 1 - Interseca l'area per il 100% PAI • Piano Assetto Idrogeologico - Pericolosita' di frane - PG1 - Interseca l'area per il 11%.
Foglio: 28 part. 2: 2 PRG • Piano Regolatore Generale - Agricola di tutela - E1 - Interseca l'area per il 100% PPTR Beni Paesaggistici:• Componenti Botanico Vegetazionali - Boschi - Interseca l'area per il 40% • Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Parchi nazionali e riserve naturali statali - Interseca l'area per il 100% • Componenti Culturali e Insediative - Zone gravate da usi civici - Interseca l'area per il 8% Ulteriori Contesti Paesaggistici: • Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - SIC – Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 100% • Componenti botanico vegetazionali - Area Rispetto dei Boschi - Interseca l'area per il 60% • Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - ZPS – Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 100% • Componenti botanico vegetazionali - Formazioni Arbustive in evoluzione naturale - Interseca l'area per il 38% • Componenti Geomorfologiche - Geositi 100 m - Interseca l'area per il 48%• Componenti botanico vegetazionali - Prati e pascoli naturali - Interseca l'area per il 21% • Componenti idrogeologiche - Vincolo Idrogeologico - Interseca l'area per il 100% • Componenti Geomorfologiche - Doline - Interseca l'area per il 4% • Componenti Geomorfologiche - Versanti pendenza 20% - Interseca l'area per il 77% VINCOLI • Parco Nazionale del Gargano - Zona 1 - Interseca l'area per il 100% PAI: • Piano Assetto Idrogeologico - Pericolosità di frane - PG1 - Interseca l'area per il 28%.
Foglio: 28 part. 3: PRG • Piano Regolatore Generale - Agricola di tutela - E1 - Interseca l'area per il 100% PPTR Beni Paesaggistici: • Componenti Botanico Vegetazionali - Boschi - Interseca l'area per il 18% • Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Parchi nazionali e riserve naturali statali - Interseca l'area per il 100% • Componenti Culturali e Insediative - Zone gravate da usi civici - Interseca l'area per il 5% Ulteriori Contesti Paesaggistici: • Componenti botanico vegetazionali - Area Rispetto dei Boschi - Interseca l'area per il 82% • Componenti

Geomorfologiche - Versanti pendenza 20% - Interseca l'area per il 19% • Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - SIC – Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 100% • Componenti idrogeologiche - Vincolo Idrogeologico - Interseca l'area per il 100% • Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - ZPS – Monte Calvo - Piana di Montenero - Interseca l'area per il 100% VINCOLI • Parco Nazionale del Gargano - Zona 1 - Interseca l'area per il 100% PAI Piano Assetto Idrogeologico: • Piano Assetto Idrogeologico - Pericolosita' di frane - PG1 - Interseca l'area per il 4%.

- **Stato di possesso:** Nella piena disponibilità e possesso del debitore esecutato.
- **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:** Vincolo demaniale di Uso Civico (suscettibile di affrancazione). Zona "Agricola di tutela" E1 e Parco Nazionale del Gargano - Zona 1.
- **Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate:**
  - Ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo iscritta il 20/06/2018 ai nn. 1730/13692;
  - Ipoteca dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione iscritta il 12/06/2023 ai nn. 1420/14411;
  - Pignoramento immobiliare a favore di Brenta SPV s.r.l. trascritto il 10/05/2024 ai nn. 11522/9281;
  - (Si menziona l'inefficacia dell'ipoteca Banca Popolare Dauna iscritta il 07/06/1995 ai nn. 1187/9726 poiché non rinnovata).

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 24.243,75** oltre oneri fiscali come per legge.
OFFERTA MINIMA: **€ 18.182,82** oltre oneri fiscali come per legge.

LOTTO 2

Piena proprietà di appezzamento di terreno con fabbricato rurale sito nel Comune di **San Giovanni Rotondo (Fg)**, in contrada "Coppa Cicuta".

- **Composizione:** Terreno destinato a mandorleto e piazzale di deposito materiali, con sovrastante fabbricato rurale (deposito/ricovero attrezzi) di circa 47 mq e strutture precarie abusive. Esteso complessivamente 0.46.74 ha.
- **Identificazione catastale (N.C.T. e N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo):**
  - Foglio 63, Particella 1707, Qualità Mandorleto, Classe 3, Sup. 0.45.67 ha.
  - Foglio 63, Particella 1708, Qualità Ente Urbano, Categoria F/2 (Unità collabente), Sup. 107 mq.

Dal certificato di destinazione urbanistica aggiornato (Comune di San Giovanni Rotondo, 26.09.2026, prot. n. 33226) risulta quanto segue:
Foglio: 63 part. 1707: PRG Piano Regolatore Generale - Agricola di tutela - E2 - Interseca l'area per il 100 • PRG - 1km Centro Abitato - Agricola di tutela - E2 - Interseca l'area per il 100% PPTR Beni Paesaggistici: • Componenti Culturali e Insediative - Zone gravate da usi civici - Interseca l'area per il 2% Ulteriori Contesti Paesaggistici: • Componenti idrogeologiche - Vincolo Idrogeologico - Interseca l'area per il 100%.

- **Stato di possesso:** Nella piena disponibilità e possesso dei debitori esecutati.
- **Irregolarità:** Presenza di tettoie e strutture precarie abusive non sanabili da rimuovere. Fabbricato rurale sanabile con costi a carico dell'aggiudicatario (circa € 1.500 per aggiornamento e sanzioni).
- **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:** Vincolo demaniale di Uso Civico.
- **Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate:**
  - Ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo iscritta il 20/06/2018 ai nn. 1730/13692;
  - Ipoteca dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione iscritta il 12/06/2023 ai nn. 1420/14411;
  - Pignoramento immobiliare a favore di Brenta SPV s.r.l. trascritto il 10/05/2024 ai nn. 11522/9281.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 31.300,00** oltre oneri fiscali come per legge.
OFFERTA MINIMA: **€ 23.475,00** oltre oneri fiscali come per legge.

LOTTO 3

Piena proprietà di appezzamento di terreno sito nel Comune di **San Giovanni Rotondo (Fg)**, in contrada "Granaro".

- **Composizione:** Terreno nudo con alberi di mandorlo e in parte bosco, con piccola struttura precaria abusiva. Esteso complessivamente 0.34.78 ha.
- **Identificazione catastale (N.C.T. di San Giovanni Rotondo):**
    - Foglio 65, Particella 61, Qualità Mandorleto, Classe 3, Sup. 0.34.78 ha.

Dal certificato di destinazione urbanistica aggiornato (Comune di San Giovanni Rotondo, 26.09.2026, prot. n. 33226) risulta quanto segue:
Foglio 65 part. 61: PRG • Piano Regolatore Generale - Agricola di tutela - E2 - Interseca l'area per il 100% • PRG - 1km Centro Abitato - Agricola di tutela - E2 - Interseca l'area per il 100% PPTR Beni Paesaggistici: • Componenti Culturali e Insediative - Zone gravate da usi civici - Interseca l'area per il 4% Ulteriori Contesti Paesaggistici: • Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - SIC - Valloni e steppe Pedegarganiche - Interseca l'area per il 100% • Componenti Geomorfologiche - Versanti pendenza 20% - Interseca l'area per il 18% • Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - ZPS - Promontorio del Gargano - Interseca l'area per il 100% • Componenti botanico vegetazionali - Prati e pascoli naturali - Interseca l'area per il 55% • Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici -Siti di rilevanza naturalistica - ZPS - Valloni e steppe Pedegarganiche - Interseca l'area per il 100% • Componenti idrogeologiche - Vincolo Idrogeologico - Interseca l'area per il 100%.

- **Stato di possesso:** Nella piena disponibilità e possesso dei debitori esecutati.
- **Irregolarità:** Tettoia abusiva non sanabile da rimuovere.
- **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:** Vincolo demaniale di Uso Civico.
- **Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate:**
    - Ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo iscritta il 20/06/2018 ai nn. 1730/13692;
    - Ipoteca dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione iscritta il 12/06/2023 ai nn. 1420/14411;
    - Pignoramento immobiliare a favore di Brenta SPV s.r.l. trascritto il 10/05/2024 ai nn. 11522/9281.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 5.400,00** oltre oneri fiscali come per legge.
OFFERTA MINIMA: **€ 4.050,00** 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 dal CTU Ing. Gianni Iagulli del 11.09.2025 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 nonché al relativo certificato di destinazione urbanistica, all'attestazione della Regione Puglia prot. n. 0479304 del 05.09.2025 a firma della Dirigente del servizio dott.ssa Giovanna Labate e estratto costo affrancazione del Comune di San Giovanni Rotondo, atti che quivi devono intendersi come integralmente riportati e trascritti, consultabili

anche essi sui siti www.asteannunci .it.
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 1): Trattasi di fondo rustico ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (Fg) alla contrada "Piano del Vento", composto da terreno agricolo adibito a seminativo non irriguo e in parte a bosco, esteso catastalmente 45.029 mq, e suddiviso in tre corpi separati dal demanio comunale e confinanti con la strada SP 43, con la strada vicinale San Simeone e con demanio comunale censito alla particella n° 89 del foglio 27 e alle particelle nn. 4 e 47 del foglio 28 salvo altri e migliori confini. Il fondo è distante circa 10 km dal centro abitato ed è raggiungibile percorrendo la S.P. 43 San Giovanni Rotondo – Cagnano Varano in direzione verso quest'ultimo. Al primo appezzamento, censito in catasto con la particella 3 del foglio 28, si accede sul lato sinistro direttamente dalla S.P. 43 attraverso un cancello metallico fronte strada. Detto accesso, di tipo carrabile, dopo pochi metri permette l'immissione anche nell'aia pavimentata di pertinenza di un fabbricato rurale insistente sulla confinante particella n° 89 del foglio 27, che non è oggetto di pignoramento. Il secondo corpo, censito in catasto con la particella 26 del foglio 27 si raggiunge invece proseguendo sulla S.P. 43 verso Cagnano Varano per altri 300 metri circa, fino a raggiungere sul lato sinistro l'innesto con la strada vicinale in terra battuta e breccia San Simeone, che percorsa per circa 40 metri conduce direttamente, ancora sul lato sinistro, al fondo in esame. Detto accesso, di tipo carrabile, è protetto da un cancello leggero composto da rete metallica e pali di legno. Il terzo e ultimo appezzamento, ovvero la particella 2 del foglio 28, è invece isolato e immerso nel bosco del demanio. Esso è raggiungibile dalla particella 3 solo a piedi o con piccolo trattore cingolato attraversando in direzione Sud-Ovest il bosco demaniale su sentiero non battuto e in salita per circa 320 m. Il fondo rustico è quindi suddiviso dal bosco demaniale in tre appezzamenti isolati, di cui due sono vicini e agevolmente accessibili dalla strada pubblica, mentre il terzo è lontano e difficilmente accessibile. I tre i corpi hanno forma irregolare e lungo i loro confini con il finitimo bosco demaniale risultano circondati e protetti da alberi di quercia che fungono da frangivento, di fatto propaggini periferiche del bosco stesso. Dette porzioni di terreno adibite a bosco sono poste mediamente a quote di campagna maggiori rispetto alla zona centrale adibita a seminativo, e si presentano scoscese verso il centro degli appezzamenti. Le porzioni del fondo rustico adibite a seminativo presentano invece una giacitura prevalentemente pianeggiante. I primi due corpi risultano delimitati da una recinzione realizzata con pali di legno e filo di ferro e/o con muretti di pietra a secco. Si rappresenta però che per il primo appezzamento, ovvero la particella n° 3 del foglio 28, la recinzione non è presente sul lato posto a confine con la particella n° 89 del foglio 27, non oggetto di pignoramento e di proprietà altrui, e che pertanto, mancando anche i titoli di confine, appare necessario ripristinare in loco i corretti confini previo opportuno rilievo topografico delle due particelle. Il fondo rustico non è servito da bocchette dell'impianto di irrigazione, non è dotato di pozzi e nemmeno di energia elettrica. Il corpo più remoto è in parte adibito a bosco di quercia, mentre la porzione destinata a seminativo allo stato risulta incolta e ricca di erbacce infestanti. Gli altri due appezzamenti sono prevalentemente destinati a seminativo e allo stato attuale risultano adibiti a colture orticole qualifagiolini e zucchine. Il terreno è caratterizzato da una buona fertilità chimico-fisica di base e dalla presenza di materiale litico. Esso è ubicato in zona rurale. La sua posizione nel complesso è privilegiata poiché riceve accesso diretto dalla strada provinciale a media percorrenza, che garantisce un buon collegamento con il centro abitato. Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fondo è molto buono per i primi due appezzamenti, mentre è pessimo

per la particella n° 2 del foglio 28.

LOTTO 2): Trattasi di appezzamento di terreno ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (Fg) alla contrada "Coppa Cicuta", esteso complessivamente circa 0 ettari 46 are e 74 centiare e composto da piazzale di deposito, da terreno agricolo destinato a mandorleto, da entrostante fabbricato rurale e relativa aia di pertinenza costituito da locali destinati a deposito e ricovero attrezzi per una superficie totale coperta di circa 47 mq, nonché da 4 tettoie e strutture precarie realizzate abusivamente, il tutto costituente corpo unico e confinante nel suo insieme con altri terreni di proprietà altrui censiti al foglio 63 con le particelle nn. 171, 183, 185, 186, 188, 187, 379, 239 e 1601 salvo altri e migliori confini. Il fondo è distante circa 1,1 km dal centro abitato ed è raggiungibile imboccando dalla S.P. 45bis la strada vicinale Contrada Cicuta, che percorsa per circa 1 km permette l'immissione sul lato sinistro su uno stradone comodale privato che dopo circa 100 metri conduce direttamente al cespite in esame. Detto stradone comodale ha una larghezza di circa 2,5-3 m, risulta asfaltato ed ha una superficie d'usura in buone condizioni. L'imbocco a detto stradone dalla strada vicinale è protetto da una sbarra girevole in ferro. Complessivamente l'accesso al terreno risulta agevole. Esso avviene tramite due cancelli metallici di tipo carrabile (uno scorrevole e uno ad ante battenti) e un cancello pedonale ad anta battente. Il fondo, composto da un unico corpo, nel suo complesso ha una forma irregolare e risulta delimitato perimetralmente da una recinzione realizzata con muretto in pietra a secco e sovrastante rete metallica assicurata a pali in cemento. La giacitura del fondo è pianeggiante nella parte centrale adibita a piazzale, mentre acclive in quella adibita a mandorleto. Esso non è servito da bocchette dell'impianto di irrigazione, non è dotato di pozzi ma risulta munito di allaccio alla rete di energia elettrica. La giacitura pianeggiante nella porzione centrale dell'appezzamento è stata realizzata con lavori di spianatura rinterro e livellamento con apporto di materiale inerte tipo stabilizzato e breccia. Detta porzione di suolo è destinata a piazzale di deposito ove risultano accatastati e ammucchiati una moltitudine di materiali per l'edilizia prevalentemente usati. Su di essa insiste un piccolo fabbricato rurale di forma quadrangolare realizzato in muratura portante con copertura piana di lamiera. La sua pavimentazione è in battuto di cemento ed è dotato di impianto elettrico fuori traccia per l'illuminazione. Detto impianto non è a norma. Il manufatto è adibito a deposito e ha un'altezza utile interna media di 2,70 m. Gli infissi sono di recupero con telaio metallico e vetro singolo. Annesso al fabbricato è presente un altro locale per ricovero attrezzi interamente realizzato in lamiera metallica. Le rifiniture di questi manufatti sono di scarso livello e il loro stato di manutenzione e conservazione generale è scadente. Il fabbricato rurale risulta accatastato come unità collabente e la sua posizione non corrisponde esattamente a quella riportata nell'estratto del foglio di mappa del catasto terreni. Inoltre non risulta depositata/abbinata alla particella una planimetria catastale. Sul piazzale sono presenti anche 4 tettoie di copertura e/o strutture precarie tutte realizzate in economia con materiali di recupero e non omogenei, evidentemente abusive. Si rileva che il fondo è interessato da una servitù di passaggio di linea di corrente elettrica di media tensione con un relativo palo di sostegno. Il piazzale risulta dotato di un faro per l'illuminazione esterna alimentato da pannelli fotovoltaici. Nella porzione perimetrale al piazzale il terreno è acclive e risulta adibito a mandorleto con una ventina di alberi di mandorlo e alcuni alberi di ulivo, distribuiti nella parte settentrionale e meridionale dell'appezzamento. La piantagione non è disposta su un sesto d'impianto regolare e le piante appaiono di media età. Il terreno agricolo è caratterizzato da una discreta fertilità chimico-fisica di base e risulta ricco di materiale litico. Esso è ubicato in zona rurale. La sua posizione è privilegiata poiché risulta molto vicino al centro abitato a cui è ben collegato. Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fondo è scadente presentandosi a conduzione degradata nella porzione di terreno agricolo e pieno di materiali eterogenei e di risulta nel piazzale.

LOTTO 3): trattasi di appezzamento di terreno ubicato nell'agro del comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla contrada "Granaro", composto da terreno nudo con pochi alberi di mandorlo e in parte adibito a bosco (catastalmente mandorleto), esteso catastalmente 3.478 mq, il tutto costituente corpo unico e confinante nel suo insieme con strada senza nome prolungamento della strada vicinale Contrada Piano e con terreni di proprietà altrui censiti al foglio 65 con le particelle nn. 489, 492, 60 e 64 salvo altri e migliori confini. Il fondo è distante circa 1,3 km dal centro abitato ed è raggiungibile imboccando dalla S.P. 45bis la strada vicinale Contrada Piano, che percorsa fino alla fine per circa 1,1 km permette l'immissione sul lato destro su prolungamento o altra strada vicinale senza nome che dopo circa 200 metri conduce al cespite in esame sul lato sinistro. Detto stradone da cui il fondo riceve accesso diretto ha una larghezza di circa 2,5-3 m, risulta realizzato in terra stabilizzata con breccia e inerti ed ha una superficie d'usura in buone condizioni. Complessivamente l'accesso al terreno risulta sufficientemente agevole. Esso avviene tramite un cancello leggero di filo di ferro e pali di legno. Il fondo, composto da un unico corpo, nel suo complesso ha una forma irregolare e risulta delimitato perimetralmente da una recinzione realizzata con pali di

legno e filo di ferro. Si rappresenta però che detta recinzione non è presente sul lato posto a confine con la particella n° 60, non oggetto di pignoramento e di proprietà altrui, e che pertanto, mancando anche i titoli di confine, appare necessario ripristinare in loco i corretti confini previo rilievo topografico delle due particelle. La giacitura del fondo è pianeggiante nella parte centrale dove il terreno è nudo a meno della presenza di pochi alberi di mandorlo. Nel fondo insiste anche una tettoia di copertura e/o struttura precaria realizzata in economia con materiali di recupero e non omogenei, evidentemente abusiva. Lungo i confini con i fondi finitimi l'appezzamento risulta circondato e protetto da alberi di quercia che fungono da frangivento. Dette porzioni di terreno adibite a bosco sono poste mediamente a quote di campagna maggiori rispetto alla zona centrale e si presentano scoscese verso il centro. Anche il cancello di accesso sullo stradone è a quota maggiore e il percorso in discesa verso il centro è realizzato con un rilevato stradale in stabilizzato. L'appezzamento di terreno non è servito da bocchette dell'impianto di irrigazione, non è dotato di pozzi e nemmeno di energia elettrica. Il terreno è caratterizzato da una discreta fertilità chimico-fisica di base e dalla presenza di materiale litico. Esso è ubicato in zona rurale. La sua posizione è buona poiché risulta molto vicino al centro abitato a cui è ben collegato. Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fondo è buono.
Su tutti i beni posti in vendita sussiste il vincolo demaniale di uso civico ed in riferimento allo stesso il comune di San Giovanni Rotondo con il Regolamento per la definitiva sistemazione delle terre di demanio civico e di ex-demanio civico gravate da prestazioni di natura enfiteutica, ricadenti nel territorio di San Giovanni Rotondo, approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 113 del 22.12.2017, ha definito le modalità e i costi dell'affrancazione ovvero della cancellazione del vincolo demaniale. In base al predetto regolamento il prezzo di affrancazione è determinato con la seguente formula (vd. allegato n° 21 alla perizia di stima): Pa = (20 x Ca x K) + i dove Ca = è il canone annuo di riferimento come da perizia demaniale dell'ing. Nucera del 31/12/1961, che nel caso di specie è pari a 0,52 €/ha; K è il coefficiente di rivalutazione monetaria definito dall'Istat dal 31/7/1956 fino alla data del 31/7/2025 (pari a 34,104); i sono gli interessi legali maturati negli ultimi 5 anni calcolati sull'importo Ca x 20 x K (pari a circa 36,00 €). Il suddetto regolamento statuisce inoltre che per l'affrancazione devono essere corrisposti i canoni pregressi relativi agli ultimi cinque anni (per circa 100,00 €/ha), nonché le spese di istruttoria, diritti e registrazione (per circa 260,00 €), ed eventuale trascrizione e voltura catastale.
Il tutto è dettagliatamente precisato nelle perizia di stima allegata, che quivi deve intendersi riportata e descritta in ogni sua parte. I suddetti conteggi sono analiticamente riportati e trascritti nella perizia di stima dell'ing. Gianni Iagulli che quivi deve intendersi integralmente riportata e trascritta in uno ai relativi allegati facenti parte integrale della stessa.
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 202400014200001 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. 142/2024, 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 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. 142/2024" ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "posizione 202400014200001 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. 142/2024," 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.

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 09:07:19
+01'00'