

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILE**  
**CON MODALITA' DI GARA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **Avv. Matteo Merlicco**, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dr. Michele Palagano, giusta ordinanza del 12.4.2022, nella procedura esecutiva immobiliare n. 531/2018/R.G.Es.

- visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto del 24.3.2023;
- vista l'ordinanza del 12.6.2023 con cui il G.E. ha prorogato il termine di svolgimento delle operazioni delegate per altri 12 mesi;
- visto l'esperimento di vendita senza incanto del 24.11.2023, all'esito del quale si è avuta l'aggiudicazione dei lotti nn. 4, 5, 8, 9 e 11, mentre nessuna offerta è stata fatta per i rimanenti lotti;
- visto il provvedimento del G.E. del 19.2.2024 con cui ha autorizzato un ulteriore tentativo di vendita con ribasso di  $\frac{1}{4}$  sui restanti lotti;
- vista l'ordinanza del 21.5.2024 con cui il G.E. ha prorogato il termine di svolgimento delle operazioni delegate per altri 12 mesi;
- visto il parziale esito infruttuoso dell'esperimento di vendita senza incanto del 19.7.2024 per mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione da parte degli aggiudicatari dei lotti nn. 10, 12 e 13;
- visto il provvedimento del G.E. del 18.1.2025 che ha dichiarato decaduti gli aggiudicatari dei citati lotti nn. 10, 12 e 13, ha disposto la perdita delle cauzioni a titolo di multa, acquisendole alla procedura esecutiva, ed ha autorizzato lo scrivente Professionista Delegato all'espletamento di un ulteriore tentativo di vendita senza incanto al medesimo prezzo posto a base d'asta dell'ultimo esperimento con il rialzo della cauzione al 20%.

**AVVISA**

che **il giorno 4 Luglio 2025 alle ore 18,30**, davanti a sé presso l'aula delle aste telematiche (Aste Giudiziarie) in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11, si terrà la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** degli immobili di seguito indicati ed analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU Dr. Agr. Natale Colopi, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale

offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si precisa che le unità immobiliari oggetto di esecuzione, in appresso specificatamente descritte, insistenti nella parte periferica (suburbana) del Comune di Margherita di Savoia (BAT) in zona "Cannafesca" snc, sono parti integranti dei corpi di fabbrica di cui al lotto B di un insediamento residenziale costruttivo denominato "Eden Village" costituito da numero 4 palazzine con un totale di 16 unità immobiliari, posto al centro dell'insediamento costruttivo, rientranti in un piano particolareggiato denominato I.T.T.A. (Insediamento-turistico-termale-alberghiero residenziale).

### **LOTTO DECIMO**

- Unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq. 195,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq. 106,80 circa, dell'altezza interna catastale di mt. 2,75, conforme rispetto al catastale;
- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq. 58,00 circa e superficie commerciale di mq. 43,50 circa, dell'altezza interna catastale di mt. 2,90, in realtà dell'altezza di mt. 2,73 circa difforme rispetto al catastale.

### **Dati catastali**

L'abitazione risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 17, particella 1236, sub. 18, categoria A/3, Via Barletta, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq. totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33, mentre il box è censito al foglio 17, particella 1236, sub. 2, Via Barletta, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita 216,91.

### **Confini**

L'unità immobiliare abitativa confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane,

ossia androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), mentre il box confina a nord con B.C.N.C. sub 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con immobile di cui alla particella 1233 sub 1.

### **Situazione di fatto**

L'unità abitativa dispone di impianto idrico, elettrico, oltre che di condizionatore split per aria condizionata e luci di emergenza. L'impianto di riscaldamento presente per ogni unità abitativa è di tipo autonomo a gas metano costituito da una caldaia murale con radiatori in ghisa e termoarredo nel servizio igienico.

Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) provvisti di zanzariere, sono realizzati in PVC effetto legno con vetro camera e le porte interne sono del tipo tamburate in legno. La pavimentazione è di ceramica monocottura, il bagno e la cucina sono rivestite con piastrelle bicottura. La porta d'ingresso è del tipo blindata.

Il box auto è dotato di una porta in ferro ad apertura a libro che consente l'accesso al ripostiglio adibito a locale autoclave, l'infisso esterno consta di serranda avvolgibile in alluminio e movimento elettrico, sormontata da grata in alluminio per riciclaggio dell'aria; è pavimentato con battuta in cemento così come il ripostiglio e dispone di impianto elettrico e idrico. Gli immobili di cui innanzi sono in buono stato conservativo, di manutenzione e di vetustà.

### **Situazione urbanistica**

Come risulta dalla perizia del CTU e perciò in ragione delle verifiche effettuate da quest'ultimo presso l'Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Margherita di Savoia (BT), si precisa che gli immobili sono stati realizzati in virtù di Permesso di costruire n. 37 rilasciato in data 7.10.2004 e Permesso di Costruire in Variante n. 08/2007 del 31.1.2007, relativi alle unità di progettazione 10/a e 11/a nel Lotto “B” del vigente piano particolareggiato denominato I.T.T.A. (Insediamenti Termali, Turistici, Alberghieri e Residenziali) in zona “Cannafesca” insula 15CR6 di P.R.G. del Comune di Margherita di Savoia, nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione. Le unità immobiliari sono sprovviste della Certificazione di

abitabilità/agibilità. Classe energetica “G”, come da certificazione APE allegata alla perizia del CTU.

### **Occupazione**

Come risulta dai verbali di attività peritali, le predette unità immobiliari (appartamento e box) sono nel possesso di una persona in virtù di un contratto di occupazione temporanea autorizzato dal G.E. con provvedimento del 10.7.2024 e che terminerà al momento dell’aggiudicazione e del trasferimento degli immobili.

### **Prezzo base d’asta**

€ 85.088,00 (ottantacinquemilaottantotto/00 Euro)

### **Offerta minima**

€ 63.816,00 (sessantatremilaottocentosedici/00 Euro)

## **LOTTO DODICESIMO**

- Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq. 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq. 158,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt. 2,75 al piano primo e mt. 2,30 al piano secondo, in realtà dell’altezza di mt. 2,79 circa al piano primo difforme rispetto al catastale e di mt. 2,30 circa al piano secondo conforme al catastale;
- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq. 55,00 circa e superficie commerciale di mq. 41,25 circa, dell’altezza interna catastale di mt. 2,90, conforme rispetto al catastale.

### **Dati catastali**

L’abitazione risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 17, particella 1236, sub. 19, Via Barletta, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq. totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81, mentre il box è censito al foglio 17, particella 1236, sub. 3, Via Barletta,

categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita 216,91.

### **Confini**

L'unità immobiliare abitativa confina a sud con strada da denominarsi, a nord con strada di P.R.G. da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), mentre il box confina a nord con B.C.N.C. sub 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con immobile di cui alla particella 1233 sub 1.

### **Situazione di fatto**

L'unità abitativa dispone di impianto idrico, elettrico, oltre che di condizionatore split per aria condizionata e luci di emergenza. L'impianto di riscaldamento presente per ogni unità abitativa è di tipo autonomo a gas metano costituito da una caldaia murale con radiatori in ghisa e termoarredo nel servizio igienico.

Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) provvisti di zanzariere, sono realizzati in PVC effetto legno con vetro camera e le porte interne sono del tipo tamburate in legno. La pavimentazione è di ceramica monocottura, il bagno e la cucina sono rivestite con piastrelle bicottura. La porta d'ingresso è del tipo blindata.

Il box auto è dotato di una porta in ferro ad apertura a libro che consente l'accesso al ripostiglio adibito a locale autoclave, l'infisso esterno consta di serranda avvolgibile in alluminio e movimento elettrico, sormontata da grata in alluminio per riciclaggio dell'aria; è pavimentato con battuta in cemento così come il ripostiglio e dispone di impianto elettrico e idrico. Gli immobili di cui innanzi sono in buono stato conservativo, di manutenzione e di vetustà.

### **Situazione urbanistica**

Come risulta dalla perizia del CTU e perciò in ragione delle verifiche effettuate da quest'ultimo presso l'Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di

Margherita di Savoia (BT), si precisa che gli immobili sono stati realizzati in virtù di Permesso di costruire n. 37 rilasciato in data 7.10.2004 e Permesso di Costruire in Variante n. 08/2007 del 31.1.2007, relativi alle unità di progettazione 10/a e 11/a nel Lotto “B” del vigente piano particolareggiato denominato I.T.T.A. (Insediamenti Termali, Turistici, Alberghieri e Residenziali) in zona “Cannafesca” insula 15CR6 di P.R.G. del Comune di Margherita di Savoia, nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della costruzione. Le unità immobiliari sono sprovviste della Certificazione di abitabilità/agibilità. Classe energetica “G”, come da certificazione APE allegata alla perizia del CTU. Per quanto riguarda l’abitazione era stata rilevata un’opera abusiva interna consistente nella copertura con tettoia in legno del balcone al piano primo e parziale copertura del lastrico solare (terrazzo) al piano secondo, che è stata attualmente rimossa, oltre alla realizzazione di un muro di tramezzo in cartongesso posto fra il vano soggiorno e il vano cucina, il quale abuso determina la diversa distribuzione interna dell’immobile e non anche la consistenza. Per quanto il precitato box auto ha subito una variazione della stessa a seguito della totale eliminazione del muro di tramezzo e ripristino dello stesso muro in posizione diversa rispetto alla posizione originaria di cui al catastale, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi.

### **Occupazione**

Le predette unità immobiliari (appartamento e box) sono nel possesso di una persona in virtù di un contratto di occupazione temporanea autorizzato dal G.E. con provvedimento del 21.5.2024 e che terminerà al momento dell’aggiudicazione e del trasferimento degli immobili.

### **Prezzo base d’asta**

**€ 113.262,00 (centotredicimiladuecentosessantadue/00 Euro)**

### **Offerta minima**

**€ 84.946,50 (ottantaquattromilanovecentoquarantasei/50 Euro)**

## **LOTTO TREDICESIMO**

- Unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq. 190,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq. 105,80 circa, dell'altezza interna catastale di mt. 2,75, in realtà dell'altezza di mt. 2,70 circa difforme rispetto al catastale;

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq. 55,00 circa e superficie commerciale di mq. 41,25 circa, dell'altezza interna catastale di mt. 2,90, in realtà dell'altezza di mt. 2,75 circa difforme rispetto al catastale.

### **Dati catastali**

L'abitazione risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 17, particella 1236, sub. 20, Via Barletta, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq. totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33, mentre il box è censito al foglio 17, particella 1236, sub. 5, Via Barletta, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita 216,91.

### **Confini**

L'unità immobiliare abitativa confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), mentre il box confina a nord con B.C.N.C. sub 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con immobile di cui alla particella 1233 sub 1.

### **Situazione di fatto**

L'unità abitativa dispone di impianto idrico, elettrico, oltre che di condizionatore split per aria condizionata e luci di emergenza. L'impianto di riscaldamento presente per ogni unità abitativa è di tipo autonomo a gas metano costituito da una caldaia murale con radiatori in ghisa e termoarredo nel servizio igienico.

Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) provvisti di zanzariere, sono realizzati in PVC effetto legno con vetro camera e le porte interne sono del tipo tamburate in legno. La pavimentazione è di ceramica monocottura, il bagno e la cucina sono rivestite con piastrelle bicottura. La porta d'ingresso è del tipo blindata.

Il box auto è dotato di una porta in ferro ad apertura a libro che consente l'accesso al ripostiglio adibito a locale autoclave, l'infisso esterno consta di serranda avvolgibile in alluminio e movimento elettrico, sormontata da grata in alluminio per riciclaggio dell'aria; è pavimentato con battuta in cemento così come il ripostiglio e dispone di impianto elettrico e idrico. Gli immobili di cui innanzi sono in buono stato conservativo, di manutenzione e di vetustà.

### **Situazione urbanistica**

Come risulta dalla perizia del CTU e perciò in ragione delle verifiche effettuate da quest'ultimo presso l'Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Margherita di Savoia (BT), si precisa che gli immobili sono stati realizzati in virtù di Permesso di costruire n. 37 rilasciato in data 7.10.2004 e Permesso di Costruire in Variante n. 08/2007 del 31.1.2007, relativi alle unità di progettazione 10/a e 11/a nel Lotto “B” del vigente piano particolareggiato denominato I.T.T.A. (Insediamenti Termali, Turistici, Alberghieri e Residenziali) in zona “Cannafesca” insula 15CR6 di P.R.G. del Comune di Margherita di Savoia, nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione. Le unità immobiliari sono sprovviste della Certificazione di abitabilità/agibilità. Classe energetica “G”, come da certificazione APE allegata alla perizia del CTU.

### **Occupazione**

Le predette unità immobiliari (appartamento e box) sono attualmente nel possesso del sottoscritto ausiliare nella qualità di Custode Giudiziario, in attesa di essere assegnate a titolo di occupazione temporanea.

### **Prezzo base d'asta**

**€ 83.385,00 (ottantatremilatrecentoottantacinque/00 Euro)**

### **Offerta minima**

**€ 62.538,75 (sessantaduemilacinquecentotrentotto/75 Euro)**



### **Condizioni di vendita**

Gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio specificati nella relazione di stima del C.T.U. Dr. Agr. Natale Colopi, pubblicata sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, in quattordici lotti, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi ovvero per mancanza di qualità o difformità, né potrà essere revocata per alcun motivo; pertanto l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 di prezzo.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al Professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto Custode.

### **Modalità di vendita**

Le operazioni di vendita **senza incanto** avverranno in modalità **“sincrona mista”** e pertanto, le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art.161 ter disp.att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 potranno essere presentate con modalità cartacea/analogica, oppure, in alternativa, con modalità telematica/cryptata.

Gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie** attraverso il suo portale dedicato [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

### **Modalita' di presentazione dell'offerta "ANALOGICA"**

#### **Domande di partecipazione**

1) Ciascun concorrente dovrà presentare l'offerta di acquisto analogica irrevocabile, salvi i casi previsti dall'art. 571 co.3, personalmente o a mezzo di procuratore legale, presso lo Studio del sottoscritto Professionista delegato, sito in Cerignola (FG) alla Via Quintino Sella n. 11, tel. e fax : 0885 449810, in bollo da € 16,00 (allegando valido documento di riconoscimento non scaduto) a pena di inefficacia, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 3 Luglio 2025**, mediante deposito di busta chiusa, priva di qualsiasi indicazione (previa identificazione di colui che materialmente deposita la busta).

L'offerta dovrà contenere:

2) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico di chi sottoscrive l'offerta (il quale avrà altresì l'onere di presentarsi il giorno fissato per l'esame delle offerte ai fini della partecipazione all'eventuale gara prevista dalla legge). Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, indicazione dei dati completi anagrafici e fiscali del coniuge. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. In caso di offerta per persona da nominare, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo; in tal caso si applica l'art. 583 c.p.c.. Si precisa che alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;

3) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia, in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo Studio del Professionista Delegato;

4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

**5) identificazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (ovvero non inferiore al 75% del prezzo base d'asta);**

**6) termine di natura perentoria, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni;**

7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

8) certificato di stato libero ovvero, se ove coniugato, estratto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;

9) procura speciale notarile in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona;

**10) cauzione in misura pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, da versarsi con assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva n. 531/2018/R.G.Es. – Tribunale di Foggia";**

**11) certificato di vigenza** di data non anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società e/o persona giuridica.

L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3° c.p.c..

### **Inefficacia dell'offerta analogica ex art. 571 c.p.c..**

Sarà dichiarata inefficace e/o inammissibile l'offerta analogica:

- pervenuta oltre il termine fissato al punto 1) per la presentazione;
- con indicazione del prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto (25%) al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- non accompagnata dalla cauzione presentata con le modalità innanzi specificate al punto 10) ovvero, in caso di nomina del procuratore, senza la necessaria procura speciale notarile di cui al punto 9).
- che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a centoventi giorni.

- alla quale l'offerente, se è persona fisica, non allegghi la fotocopia del documento d'identità ovvero del permesso di soggiorno o del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se l'offerente è persona giuridica, l'offerta sarà dichiarata inefficace e/o inammissibile se non viene allegata la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o di un altro atto equipollente.

### **Modalità di presentazione dell'offerta "TELEMATICA"**

L'offerente che intenda presentare una offerta di acquisto in forma telematica dovrà, attenendosi alle disposizioni di cui all'art. 12 del D.M. 32/2015, redigerla utilizzando il modulo **"Offerta Telematica"** scaricabile dal Portale ministeriale (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal Portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed inviarlo all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it - **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 3 Luglio 2025**, 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). L'offerta dovrà necessariamente contenere: **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 ed 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; **l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, a quello di cui al comma 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. L'offerta dovrà essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, sopra riportato, utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata in copia per immagine. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha – 2code dell'International Organization for Standardization*. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Il versamento della cauzione, pari al 20% del prezzo offerto, va eseguito mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato a "**Procedura Esecutiva n. 531/2018/R.G.Es. – Tribunale di Foggia**" alle seguenti coordinate bancarie: **IT95G0200815713000102717190** indicando la seguente causale: **POSIZIONE 201800053100001 DEBITORE** (si segnala che la causale dovrà essere riportata senza l'inserimento di alcun simbolo o segno di punteggiatura e con la spaziatura come riportata rispettando spazi e caratteri maiuscolo/minuscolo a pena di inefficacia), in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal Professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi. L'offerente telematico dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato a mezzo di carta di credito o di

bonifico bancario tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”. In nessun caso sarà possibile intestare l’immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l’offerta.

L’offerta è irrevocabile e vincolante, salvo i casi previsti dall’art. 571 comma 3° c.p.c..

### **Inefficacia dell’offerta criptata (telematica) ex art. 571 c.p.c..**

Sarà dichiarata inefficace e/o inammissibile l’offerta criptata (telematica):

- pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione nel presente avviso di vendita ai sensi dell’art. 569 terzo comma c.p.c.;
- con indicazione del prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto (25%) al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- non accompagnata dalla cauzione presentata con le modalità innanzi specificate ovvero senza la necessaria procura speciale notarile;
- che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a centoventi giorni;
- se priva dei requisiti di cui al D.M. n. 32/2015.

### **MODALITA’ COMUNI DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Sia in riferimento alle offerte telematiche che alle offerte analogiche, è stabilito quanto segue.

#### **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.**

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’esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno presso l’aula delle aste telematiche (Aste Giudiziarie) in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 1, il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte e all’ora indicata.

Il lotto è senz’altro aggiudicato all’unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, l'immobile sarà aggiudicato se il Professionista Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.. In caso di pluralità delle offerte criptate e/o analogiche valide, per il medesimo lotto, nella stessa udienza si procederà alla gara tra gli offerenti ed alla successiva definitiva aggiudicazione sulla base dell'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di tre minuti che non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato, e che dovranno conformarsi, quanto al tempo del pagamento del prezzo, alle condizioni indicate nella migliore offerta.

Se all'esito della gara il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso l'immobile verrà senz'altro aggiudicato; se viceversa, il prezzo è inferiore, l'immobile sarà aggiudicato se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e un'istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

Laddove la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, al fine dell'individuazione del miglior offerente saranno applicati i seguenti criteri:

- a)** il prezzo più alto determinerà in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- b)** a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- c)** a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;

**d)** ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri sopra indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato per prima l'offerta.

All'offerente che non risulti vincitore verrà restituita immediatamente la cauzione; a tal fine si invitano gli offerenti in via analogica (cartacea) ad inserire nella busta anche fotocopia degli assegni e del retro degli stessi, su un'unica facciata, mentre agli offerenti in via telematica (criptata) la cauzione sarà restituita con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

Si precisa che l'offerente che presenzierà personalmente avanti al Professionista 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 Professionista 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.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza entro centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, depositare presso lo Studio del Professionista Delegato, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "**Procedura Esecutiva n. 531/2018/R.G.Es. – Tribunale di Foggia**" oppure tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie **IT95G0200815713000102717190** indicando la seguente causale **POSIZIONE 201800053100001 DEBITORE** (*si segnala che la causale dovrà essere riportata senza l'inserimento di alcun simbolo o segno di punteggiatura e con la spaziatura come riportata*) : **a)** il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al credito fondiario; **b)** la somma pari al 20% o 30% (se soggetto IVA) del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile); ove tale somma, per spese, dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal Professionista Delegato. Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle vulture del bene stesso, degli eventuali oneri ex legge n. 47/85 e successive modifiche, nonché di ogni altra formalità saranno a carico dell'aggiudicatario; costui dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (ad es. prima casa).

**Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.**

In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.



L'aggiudicatario potrà stipulare un mutuo che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado da iscriversi sugli stessi immobili oggetto di vendita, con i seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.r.l. filiale di Foggia (tel. 0881-782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona – filiale di Lucera (tel. 0881-520832), Banca 24-7 S.p.A. – Gruppo BPU ( tel. 035-383611), Banca Popolare di Bari S.c.r.l. – Ufficio crediti speciali (tel. 080-5274244), Banca di Roma S.p.A. – filiale di Foggia 3 (tel. 0881-76111), Banca Sai S.p.A. – Ufficio crediti (tel. 011-6915111), Banca Popolare Pugliese S.c.r.l. – Funzione crediti ordinari (tel. 0833-500111), Banca della Campania S.p.A. – Direzione generale (tel. 0825-655295), Unicredit Banca per la Casa S.p.A. (tel. 080-5237030), Banca Carige S.p.A. – Filiale di Foggia (tel. 0881-568456), Credito Cooperativo Cra di San Giovanni Rotondo S.c.r.l. – Ufficio Legale (tel. 0882-458231), BancApulia S.p.A. – Direzione Generale (tel. 0882-201111), Unicredit S.p.A.- Filiale di Foggia al Corso Roma n. 122, salvo altri; oppure potrà consultarne, sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it), l'ulteriore elenco. L'aggiudicatario potrà subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c..

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del Professionista Delegato.

**Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo Studio dell'Avv. Matteo Merlicco, sito in Cerignola (FG) alla Via Quintino Sella n. 11- tel. e fax: 0885/449810, oppure telefonare al numero verde 800630663 (Edicom Finance s.r.l.), o consultare i siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it), nonché il portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia.**

Il sottoscritto Professionista Delegato è stato nominato custode del compendio pignorato in sostituzione del debitore.

Si avvisano gli interessati che ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita presso gli immobili dovrà obbligatoriamente essere trasmessa tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode giudiziario nominato (**Avv. Matteo Merlicco**, con studio in Cerignola (FG) alla Via Quintino Sella n. 11- tel. e fax: 0885/449810– mail: [matteomerlicco@libero.it](mailto:matteomerlicco@libero.it)).

Foggia, 26.2.2025

**Il Professionista Delegato**  
Avv. Matteo Merlicco

