

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Ciro Console, nella qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita (giusta ordinanza del 26/11/2019 del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia), nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 186/2014 R.G.E. del Tribunale di Foggia,

avvisa

che il giorno **14 novembre 2025**, alle **ore 17.00** e seguenti, presso lo studio del Professionista Delegato in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, del seguente bene immobile:

LOTTO UNO

Piena proprietà per la quota di 1/1 (segnatamente: quota di 1/1 per il diritto di usufrutto con disposizione di usufrutto successivo ai sensi dell'art. 796 c.c.; quota di 1/2 per il diritto di nuda proprietà; quota di 1/2 per il diritto di nuda proprietà e, quindi, complessivamente, la quota di 1/1 per il diritto di proprietà) di una unità abitativa e box auto siti in Foggia alla Via Martiri di via Fani n. 64. Gli immobili fanno parte di un edificio posto nelle vicinanze degli Ospedali Riuniti di Foggia e ricevono accesso pedonale dal cancello sito al civico n. 64 della via Martiri di via Fani. L'appartamento, posto al quarto piano con accesso dalla porta posta a sinistra salendo sul ballatoio, ha tripla esposizione verso l'esterno (Nord-ovest-Nord-Est-Sud-est), altezza netta media interna di circa 2,99 mt, ed è composto da ingresso, cucina-tinello, ripostiglio, ampia sala, corridoio disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L'immobile è dotato di impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con massa radiante in elementi di ghisa, con caldaia murale a gas metano, posta all'interno del bagno di servizio. Gli impianti idrici, citofonico, tv ed elettrico, appaiono ancora in ordine ma non rispondenti alle norme vigenti, essendo risalenti alla loro originaria realizzazione. L'appartamento si presenta complessivamente in condizioni sufficienti ma presenta alcune macchie di condensa, presenti sulle pareti esposte a nord, in corrispondenza del nodo parete-solaio di cucina, camera e bagno. Tutti i materiali e gli impianti risalgono al tempo dell'originaria edificazione. L'edificio è regolarmente allacciato alle reti dei sotto-servizi cittadini. Il box auto di pertinenza è posto al piano strada dello stesso edificio. L'accesso all'area di manovra con autoveicoli avviene alle spalle del civico n. 64 di via Martiri di via Fani ovvero dalla via N. Patierno. L'area di manovra prevede anche alcuni posti auto a servizio del complesso immobiliare di cui fa parte il lotto posto in vendita. Il box auto è dotato di porta basculante in metallo, la cui misura netta dell'ingresso è pari a circa 2.00 mt. Il box è dotato di impianto elettrico essenziale costituito da un punto presa e un punto luce che conduce ad una plafoniera con ancoraggio a soffitto. Sulla sinistra vi è un piccolo lavabo in ceramica. L'altezza netta interna è di circa 2,40 mt, le misure utili nette sono di circa 4,80mt x 3,65mt per una superficie complessiva netta di circa 17,50mq. L'appartamento ed il box auto risultano conformi alla planimetria catastale, per quanto appurato dal CTU.

L'edificio, di cui fanno parte i beni costituenti il Lotto 1, ha struttura portante intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, mura di tamponamento con finiture esterne in elementi lapidei, mattoni faccia a vista, intonaco cementizio verniciato di colore medio, balconi, in parte, aggettanti con balaustre in ferro e cemento armato. L'edificio è munito di ascensore, ed è composto da piano terra, 5 livelli superiori con copertura a falde inclinate. Lo stato di manutenzione dello stabile appare in condizioni sufficienti.

DATI CATASTALI. L'unità abitativa e il box auto sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati:

foglio 79, p.lla 753 sub 18; Cat. A/3; classe 3; consistenza 6,5 vani; superficie totale mq. 135; superficie totale escluso area scoperta mq 127; rendita € 604,25; indirizzo Via Martiri di via Fani n. 64, interno 8, piano 4;

foglio 79, p.lla 753 sub 11; Cat. C/6; classe 4; consistenza 18 mq; superficie totale 22 mq, rendita € 136,65; indirizzo Via Martiri di via Fani n. 64, interno 8, piano T.

CONFINI. L'unità abitativa confina con vano scale, vano ascensore, cortile interno, distacco su via Martiri di via Fani, altra u.i., salvo altri; il box auto confina con area di manovra, interni 7 e 9, salvo altri.

CLASSE ENERGETICA. L'abitazione posta in vendita è provvista di attestato di prestazione energetica, con validità fino al 28/06/2026, e si appartiene alla classe energetica "G" con un indice di prestazione globale pari a: E_{pgl,nren} 202.2 kWh/m² anno.

SITUAZIONE URBANISTICA. Come risulta dalla relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio - geom. Claudio Costantino- del 01/10/2016, l'edificio di cui fanno parte gli immobili è stato realizzato in convenzione con il comune di Foggia dalla Cooperativa "Il pesco fiorito" su parere favorevole della C.E. n. 12 del 02.04.1976 e n. 1 del 7.7.1976, Pratica 72/1976, Licenza di Costruzione n. 91 del 25.05.1976 e n. 122 del 21.07.1976, Concessione per l'esecuzione di opere n. 117 del 13.07.1978 (rinnovo), variante approvata il 05.02.1979, verbale di ispezione sanitaria del 28.05.1979, inizio lavori datato 30.11.1977, ultimazione lavori datata 28.05.1979, certificato di inizio e ultimazioni lavori prot. 27124/4643 a firma del Sindaco del Comune di Foggia emesso in data 30.05.1979. Non è stata rinvenuta Licenza d'uso o Certificato di Abitabilità.

Gli immobili costituenti il Lotto uno 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 descritti anche nella relazione del C.T.U. -geom. Claudio Costantino- del 01/10/2016, pubblicata sui siti www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, a corpo e non a misura. Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati, quali risultano per legge e destinazione. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, ove non pagate dall'esecutato- 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 ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata su istanza dell'aggiudicatario a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Al momento della redazione del presente avviso di vendita non è stato ancora possibile quantificare, ove esistenti, eventuali morosità nei confronti del condominio, oltre quelle rilevate dal CTU e indicate in relazione.

Non risultano essere trascritte, presso i pubblici registri immobiliari, precedentemente al pignoramento, domande giudiziali o formalità pregiudizievoli alla vendita. Sul lotto uno risultano 3 iscrizioni (2 ipoteche volontarie e 1 ipoteca giudiziale) e due trascrizioni (atti di pignoramento). Gli immobili sono affidati alla custodia del Professionista delegato alla vendita -avv. Ciro Console- (tel. 0881/727701) e sono nella detenzione di uno dei debitori.

Il prezzo base per il lotto uno viene fissato, ai sensi degli artt. 568 e 591 c.p.c., in € **140.250,00** (euro centoquarantamiladuecentocinquanta/00;

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di € **105.187,50** (euro centocinquemilacentottantasette/cinquanta).

LOTTO TRE

Piena proprietà per la quota di 1/1 (segnatamente: quota di 1/2 per il diritto di usufrutto; quota di 1/2 per il diritto di usufrutto; quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e, quindi, complessivamente, la quota di 1/1 per il diritto di proprietà) di una unità abitativa sita in Foggia alla Via Catalano n. 24, posta al secondo piano di un edificio realizzato originariamente alla fine degli anni '30, inserito nella zona storica e centrale di Foggia, nei pressi della Cattedrale, del Comune e della Prefettura.

L'immobile è l'unico posto al secondo piano, con accesso dalla porta a sinistra salendo sul ballatoio. Vi sono, comunque, ulteriori due accessi, attualmente inutilizzati e/o murati, di pertinenza. L'immobile ha doppia esposizione verso l'esterno (N.ovest – S.est), altezza netta media interna di circa 3,05 mt, attualmente composto da ingresso-soggiorno, cucina, sala, corridoio-disimpegno, tre camere, due bagni, doppio ripostiglio, tre balconcini e terrazzino, da cui si può raggiungere il lastrico di copertura con una scala in ferro, posta uscendo sulla destra. L'abitazione è dotata di sufficiente luminosità e finiture ordinarie per la tipologia edilizia.

L'immobile è dotato di impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con collettore di distribuzione e massa radiante in elementi di ghisa smaltata, con caldaia murale a gas metano, posta all'interno del bagno accessibile dal disimpegno. Gli impianti idrici, citofonico, tv ed elettrico, appaiono ancora in ordine ma non rispondenti alle norme vigenti e risalenti alla loro originaria realizzazione. Il terrazzino esterno, quasi chiuso su tre lati, presenta un lavabo posto a destra con una scala in ferro che conduce al lastrico di copertura, di tipo piano, impermeabilizzato con guaina bituminosa accavallata e rinvenuta a fiamma. L'immobile si presenta complessivamente in condizioni sufficienti; presenta alcune macchie di condensa e/o infiltrazione d'acqua, poco estese, in una delle camere da letto, in corrispondenza del nodo parete-solaio. Tutti i materiali e gli impianti risalgono al tempo dell'originaria realizzazione dei primi anni '90. L'edificio è regolarmente allacciato alle reti dei sotto-servizi cittadini.

L'appartamento posto in vendita risulta essere stato realizzato, nei primi anni '50, per sopraelevazione del preesistente edificio, danneggiato dagli eventi bellici della seconda guerra mondiale. L'edificio attualmente si compone di tre livelli fuori terra con copertura piana.

Le finiture esterne dell'edificio sono in intonaco verniciato, mattoni a faccia vista al 2° piano, balconi aggettanti con balaustre in ferro. L'edificio non è munito di ascensore; lo stato di manutenzione dello stabile appare in condizioni non sufficienti. L'androne condominiale riceve accesso dal civico n. 24 di via Catalano (un tempo via San Francesco d'Assisi).

L'immobile non corrisponde agli originari titoli abilitativi e nemmeno all'attuale planimetria catastale. Non è presente alcun collaudo, certificato di Agibilità, Abitabilità e/o Licenza D'uso per l'immobile posto in vendita.

DATI CATASTALI. L'unità abitativa è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati:

foglio 96, p.lla 1173 sub 6; Cat. A/2; classe 2; consistenza 7,5 vani; superficie totale 192 mq; superficie totale escluso aree scoperte 184 mq; rendita € 1.065,19; indirizzo Via Giuseppe Catalano n. 24, piano 2.

CONFINI. L'unità abitativa confina con vano scale, cortile interno, via Catalano, altra u.i., altro edificio ad est e ovest, salvo altri.

CLASSE ENERGETICA. L'abitazione posta in vendita è sprovvista di attestato di prestazione energetica valido.

SITUAZIONE URBANISTICA. Come risulta dalla relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio - geom. Claudio Costantino- del 01/10/2016, l'abitazione fa parte di un edificio realizzato originariamente alla fine degli anni '30, inserito nella zona storica e centrale di Foggia, nei pressi della Cattedrale, Comune, Prefettura. La via Catalano, tempo addietro era la via San Francesco D'Assisi. Dalle indagini urbanistiche effettuate, estese anche all'archivio storico, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato, nei primi anni '50, per sopraelevazione del preesistente edificio danneggiato dagli eventi bellici della seconda guerra mondiale. Il progetto di sopraelevazione, le cui tavole sono datate 20.02.1951, ricevette il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Ricostruzioni in data 27.02.1951 e della C.E. n. 7 del 02.03.1951 con approvazione del 03.03.1951 a firma dell'assessore delle O.O.P.P.. La sopraelevazione eseguita non corrisponde alle previsioni del progetto: il terrazzo è collocato in un'area diversa; la distribuzione dell'immobile è difforme come anche, parzialmente, la struttura statica e di copertura. Nessuna autorizzazione, asseverazione e/o variante risulta in quel tempo. Il descritto secondo piano è stato, comunque, dopo molti anni, dichiarato in catasto nel 1987 e per una parte adibito ad esposizione di mobili, per la restante parte fuso ad altro immobile. Successivamente l'immobile è stato ridistribuito dal debitore esecutato, in corso d'acquisto con autorizzazione rilasciata dal Comune di Foggia n. 310/89 del 26.04.1989 su domanda del 22.02.1989 a cui non risulta seguire alcuna certificazione di abitabilità / agibilità. La distribuzione interna dell'immobile, rinveniente dalle planimetrie catastali, non corrisponde allo stato di fatto.

Secondo quanto asserito dal CTU -geom. Claudio Costantino- circa la possibilità di poter sanare gli abusi edilizi rilevati nel corso della C.T.U., gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, dei diritti di segreteria e bolli. Il CTU -ing. Pasquale Tomaiuolo- nella propria relazione estimativa del 29/02/2024, ha tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

L'immobile costituente il Lotto tre è posto 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 descritti anche nella relazione del C.T.U. -geom. Claudio Costantino- del 01/10/2016 e nella relazione del C.T.U. -ing. Pasquale Tomaiuolo- del 29/02/2024, pubblicata sui siti www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", come risulta dai certificati

catastali ed ipotecari in atti, a corpo e non a misura. Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati, quali risultano per legge e destinazione. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, ove non pagate dall'esecutato- 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 ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata su istanza dell'aggiudicatario a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Al momento della redazione del presente avviso di vendita non è stato ancora possibile quantificare, ove esistenti, eventuali morosità nei confronti del condominio.

Non risultano essere trascritte, presso i pubblici registri immobiliari, precedentemente al pignoramento, domande giudiziali o formalità pregiudizievoli alla vendita. Sul lotto tre risultano 2 iscrizioni (2 ipoteche volontarie) ed una trascrizione (atto di pignoramento).

Gli immobili sono affidati alla custodia del Professionista delegato alla vendita -avv. Ciro Console- (tel. 0881/727701) e sono nella detenzione di uno dei debitori.

Il prezzo base per il lotto tre viene fissato, ai sensi degli artt. 568 e 591 c.p.c., in € **78.049,13** (euro settantottomilaquarantanove/tredici);

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di € **58.536,85** (euro cinquantottomilacinquecentotrentasei/ottantacinque).

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita, senza incanto, verrà effettuata con **modalità sincrona mista** e pertanto le offerte potranno essere formulate sia con **modalità telematica** sia con **modalità analogica**.

OFFERTA TELEMATICA.

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione, a pena di inammissibilità, entro le ore 12.00 del giorno 13/11/2025.

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. 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;
- 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, che è il sottoscritto professionista delegato avv.
Ciro Console;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
- i) il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà comunque essere superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k) che precede;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 ovvero, 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.

La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quantomeno, al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (ore 12.00 del 13/11/2025), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul c/c bancario in essere presso la Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo, agenzia di Foggia, sulle seguenti coordinate IBAN: **IT47Z0881015700000050005548**;

Causale: **TRIBUNALE DI FOGGIA PROC. N. 186/2014 RGE CAUZIONE.**

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.

Si precisa che, ai fini della validità della domanda, è necessario che il bonifico risulti accreditato sul conto della procedura entro le ore 12.00 del giorno 13/11/2025, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante.

OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA.

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata, personalmente o a mezzo di procuratore legale, presso lo studio del professionista delegato -Avv. **Ciro Console**, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, in Foggia- entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 13/11/2025**, in busta chiusa, con la data della vendita e priva di qualsiasi ulteriore indicazione, contenente:

A. domanda in bollo da € 16,00 con l'offerta di acquisto, **sottoscritta dall'offerente**, con l'indicazione di:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventuale partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico della persona cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta); se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro

delle imprese da cui risultano i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, è necessaria l'indicazione dei dati completi -anagrafici e fiscali- del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia; in mancanza di indicazione della residenza o in mancanza della elezione di domicilio, le successive comunicazioni relative al presente avviso, saranno eseguite presso lo "studio del professionista delegato -Avv. Ciro Console, in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7-";
- dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, all'offerta minima, indicata nel presente avviso di vendita; del pari dovrà essere indicato il tempo e il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'avviso di vendita e di ogni documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche giudiziarie relative all'immobile;

B. cauzione, in misura non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo), non trasferibile, intestato a: Tribunale di Foggia -Es. Imm. n. 186/2014 RGE-;

C. procura speciale notarile, in caso di nomina del procuratore;

D. fotocopia del documento di identità dell'offerente e una copia del codice fiscale.

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., e/o inammissibili, le offerte:

- 1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- 2) con l'indicazione del prezzo di acquisto, inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita;
- 3) non accompagnate da cauzione presentata nei termini specificati alla precedente lettera B);
- 4) in caso di nomina del procuratore, senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C);
- 5) alle quali l'offerente, se è persona fisica, non allegghi: la fotocopia del documento di 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 un altro atto equipollente;
- 6) che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a 120 giorni dalla

data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione.

L'offerta presentata -sia telematica, che analogica- è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3°, c.p.c.; dell'offerta si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **14 novembre 2025, alle ore 17.00**, il professionista delegato, presso il proprio studio, sito in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte telematiche e/o analogiche e all'eventuale gara tra gli offerenti.

Il gestore della vendita telematica è la società: Zucchetti, attraverso il portale www.fallcoaste.it.

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 ha presentato l'offerta analogica dovrà presenziare personalmente avanti al delegato e deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, può farsi rappresentare da persona munita di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata 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.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il lotto sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia uguale o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'asta. Qualora sia presentata una sola offerta per il lotto, e il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ma non inferiore all'offerta minima pure innanzi indicata nel presente avviso di vendita, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte telematiche e/o analogiche, valide per il lotto, anche nel caso in cui una offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari alla offerta minima, si procederà, contestualmente, a una gara tra gli offerenti, sull'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi, entro un (dicasi 1) minuto; alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché tutti gli offerenti analogici presenti in sala, le cui offerte sono state ritenute valide. I rilanci non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara sincrona mista dovrà considerarsi chiusa quando sarà trascorso un (dicasi 1) minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e siano state

presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In secondo luogo, se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi degli offerenti abbia formulato la migliore offerta oppure, nel caso di offerte identiche (con uguale prezzo offerto, cauzione dello stesso importo e termine per il versamento del saldo prezzo coincidente), a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che -ai fini dell'individuazione della migliore offerta- si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento. Rimane fermo il principio che nel caso in cui le parti che hanno presentato l'offerta non aderiscano alla gara, e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione eventualmente presentata ex artt. 588 e 589 c.p.c..

L'aggiudicatario che non dovesse versare, nel termine indicato, il saldo del prezzo, perderà definitivamente la cauzione che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa.

L'aggiudicatario dovrà -entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione- versare presso lo studio del professionista delegato Avv. Ciro Console, in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra:

il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma da versarsi -su quantificazione del Professionista Delegato- direttamente al creditore fondiario a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Foggia -Es. Imm. RGE 186/2014-"; in alternativa, detto versamento potrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva, al seguente IBAN: **IT47Z088101570000050005548**; Causale: **TRIBUNALE DI FOGGIA PROC. N. 186/2014 RGE SALDO PREZZO**;

- la somma, pari ad 1/5 (un quinto) del prezzo di aggiudicazione, per le spese di trasferimento (registrazione, ovvero imposta sul valore aggiunto, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, nonché compenso spettante al professionista delegato, nella misura a liquidarsi dal Giudice dell'Esecuzione), **spese che resteranno integralmente e definitivamente a carico dell'aggiudicatario**; anche il pagamento della detta somma potrà essere effettuato a mezzo assegno circolare, ovvero a mezzo bonifico bancario, con gli estremi innanzi riferiti; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla, nella misura dovuta, entro 15 giorni dalla comunicazione del relativo invito da parte del professionista delegato alle operazioni di vendita; in difetto del versamento nel termine innanzi indicato, non sarà emesso il decreto di trasferimento e sarà segnalato tempestivamente l'inadempimento ai competenti Uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge vigente; le somme versate in eccedenza saranno restituite all'aggiudicatario all'esito degli adempimenti degli oneri tributari, diritti e spese di vendita;
- l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali; se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia;
- l'offerente persona giuridica, dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dalla aggiudicazione.

Gli interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento, che preveda il

versamento diretto delle somme erogate, in favore della procedura esecutiva e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; a tal fine, ogni interessato potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.r.l. filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. filiale di Lucera (tel. 0881/520832), B@nca 24-7 S.p.a (tel. 035/383611), Banca Popolare di Bari s.c.r.l. sede di Bari (tel. 080/5274244), Banca Popolare Pugliese s.c.r.l. (tel. 0833/500111), Meliorbanca -Ufficio di Bari- (tel. 080/5481914); Banca Carime spa -filiale di Foggia (tel 0881/794250) e filiale di San Severo (tel. 0882/223422)-; Banca Sai S.p.a. -sede di Torino- (tel. 011/6915111), Unicredit Banca per la Casa S.p.a. -filiale di Bari- (tel. 080/5237030), Bancapulia -Gruppo Veneto Banca- (tel. 0881/720147), Banca della Campania S.p.a. (tel. 0825/655295), Banca Carige S.p.a. (tel. 0881/568456), Credito Cooperativo CRA di San Giovanni Rotondo s.c.r.l. (tel. 0882/458231), Monte dei Paschi di Siena spa -filiale di Foggia- (tel. 0881/765219), Sedicibanca -sede di Roma- (tel. 06/474881), salvo altri.

N.B. La concessione e/o l'erogazione di finanziamento innanzi richiamato, resta nella piena discrezionalità dell'istituto di credito e alle condizioni da questo poste, senza alcun obbligo di stipula del contratto

L'aggiudicatario potrà subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento (ove esistente) stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993). Il trasferimento del bene espropriato e 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 seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato -Avv. Ciro Console- presso il proprio studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra.

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita, possono rinvenirsi sul sito www.asteannunci.it, sul sito www.tribunale.foggia.it e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*". Chiunque è interessato a presentare offerta di acquisto e abbisognasse di informazioni, potrà contattare il professionista delegato e custode del bene immobile in vendita -Avv. Ciro Console- presso il suo studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, anche per telefono al n. 0881/727701 dal lunedì al giovedì di ogni settimana, dalle 17:00 alle 19:30, oppure telefonando alla EDICOM Finance, al numero verde: 800630663. Eventuali richieste di visita presso gli immobili potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "*portale delle vendite pubbliche*", accedendo alla apposta funzione "*prenota visita immobile*", compilando il *form* di prenotazione.

Foggia, 25 agosto 2025

Il Professionista delegato

Avv. Ciro Console

