

## Tribunale Ordinario di Foggia

### Avviso di vendita

L'Avv. C. Tiziana Siani, nella qualità di professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 231/2023 R.G.Es., giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia il 10/04/2025, visto l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita del 22/01/2026

#### avvisa

che il giorno **29 aprile 2026 ore 16.30** innanzi a sé presso l'aula aste telematiche in Lucera (FG) alla via Federico II n. 11 ovvero in via telematica tramite la piattaforma dedicata sul sito <https://www.gobidreal.it> si terrà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile di seguito indicato:

#### LOTTO UNICO

-piena proprietà di un compendio immobiliare sito in agro di Cerignola (FG) alla Strada Comunale Santo Stefano km 1,2, censito al Catasto Fabbricati in foglio 294 particella 287 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11, che si sviluppa su una superficie complessiva di circa un ettaro. Nella parte antistante fronte strada di circa 5.400 mq insistono due ville con uguale sagoma, seppur con spazi interni diversamente distribuiti, di superficie lorda coperta di 270 mq circa cadauna, ad un livello fuori terra, ognuna con recinzioni, cancelli elettrici carrabile e pedonale, piscina, patio, aiuole e giardini, ampio piazzale di parcheggio, deposito e vano tecnico, illuminazione esterna. La parte retrostante di circa 4.600 mq è costituita da un terreno in parte olivetato.

#### Dati catastali

1. Cerignola - B.C.N.C. (bene comune non censibile) - f.lo 294 p.lla 287 sub 1 - Strada Comunale Santo Stefano snc - P.T. e S.1 - Rendita € 0,00;
2. Cerignola - B.C.N.C. (bene comune non censibile) - f.lo 294 p.lla 287 sub 2 - Strada Comunale Santo Stefano snc - P.T. - Rendita € 0,00;
3. Cerignola - B.C.N.C. (bene comune non censibile) - f.lo 294 p.lla 287 sub 3 - Strada Comunale Santo Stefano snc - P.T. - Rendita € 0,00;
4. Cerignola - C/2 (magazzini e locali di deposito) - f.lo 294 p.lla 287 sub 4 - zona censuaria 2 - classe 2 - consistenza mq.3 - superficie catastale mq.5 - Strada Comunale Santo Stefano snc - P.T. - Rendita € 7,59;
5. Cerignola - C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) - f.lo 294 p.lla 287 sub 5 - zona censuaria 2 - classe 2 - consistenza mq.26 - superficie catastale mq.31 - Strada Comunale Santo Stefano snc - P.T. - Rendita € 65,80;
6. Cerignola - A/7 (abitazione in villini) - f.lo 294 p.lla 287 sub 6 - zona censuaria 2 - classe 2 - consistenza vani 11,5 - superficie catastale totale mq.228 - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.228 - Strada Comunale Santo Stefano snc - P.T. - Rendita € 861,19;
7. Cerignola - C/2 (magazzini e locali di deposito) - f.lo 294 p.lla 287 sub 7 - zona censuaria 2 - classe 2 - consistenza mq.4 - superficie catastale mq.6 - Strada Comunale Santo Stefano snc - P.T. - Rendita € 10,12;
8. Cerignola - C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) - f.lo 294 p.lla 287 sub 8 - zona censuaria 2 - classe 2 - consistenza mq.25 - superficie catastale mq.29 - Strada Comunale Santo Stefano snc - P.T. - Rendita € 63,27;
9. Cerignola - C/2 (magazzini e locali di deposito) - f.lo 294 p.lla 287 sub 9 - zona censuaria 2 - classe 2 - consistenza mq.40 - superficie catastale mq.49 - Strada Comunale Santo Stefano snc - P.T. - Rendita € 101,23;
10. Cerignola - A/7 (abitazione in villini) - f.lo 294 p.lla 287 sub 10 - zona censuaria 2 - classe 2 - consistenza vani 6,5 - superficie catastale totale mq.137 - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.137 - Strada Comunale Santo Stefano snc - P.T. - Rendita € 486,76;
11. Cerignola - F/3 (unità in corso di costruzione) - f.lo 294 p.lla 287 sub 11 - Strada Comunale Santo Stefano snc - P.T. - Rendita € 0,00.

I suddetti beni sono stati realizzati sul terreno sito in Cerignola (FG) censito nel N.C.T. dello stesso Comune al f.lo 294 p.lla 287 (ente urbano) di Ha 1.00.00; detto terreno deriva dalle soppressioni delle seguenti particelle e precisamente: p.lla 261 di Ha 1.00.00, in seguito a FRAZIONAMENTO del 02/12/2005, pratica n.FG0218715, in atti dal 02/12/2005

(n.218715.1/2005);- p.lla 258 di Ha 1.92.67, in seguito a FRAZIONAMENTO del 09/05/2000 in atti dal 09/05/2000 (n.1015.2/2000);- p.lla 98 di Ha 2.69.52, dall'impianto meccanografico del 23/03/1978.

Gli immobili in foglio 294 particella 287 subalterni 1-2-3 sono rappresentati da beni comuni non censibili, mentre l'immobile in foglio 294 particella 287 subalterno 11 è classificato come F/3, categoria catastale assegnata ai fabbricati che ancora non possono essere utilizzati in quanto ancora in via di costruzione.

#### **Descrizione:**

In base alla perizia d'ufficio redatta dal dott. agr. Giovanni Tamburrano del 15/08/2024, agli atti del fascicolo dell'esecuzione e pubblicata, risulta quanto segue: il compendio immobiliare posto in vendita è ubicato in Cerignola lungo la Strada Comunale o Vicinale Santo Stefano, il cui inizio si trova alla periferia del centro abitato per poi addentrarsi e proseguire, dopo aver incrociato altre importanti arterie. Il compendio è diviso longitudinalmente in due parti da 5.000 mq; ogni porzione di terreno da mezzo ettaro è a sua volta suddivisa in due parti: la prima da circa 2.700 mq, anteriore e fronte strada, comprende fabbricati, giardini, aree a verde, parcheggi ed altre infrastrutture di servizio; i retrostanti 2.300 mq sono invece aree di terreno diversamente adibito, rappresentato da un seminativo non coltivato. Le parti anteriori ospitano due ville di circa 270 mq ciascuna con due piscine con specchio d'acqua di circa 100 mq. ciascuna, giardini, aiuole ed aree di parcheggio; le ville sono separate da una recinzione in ferro su muretto in cemento. La struttura delle due ville è monopiano portante con telai in cemento armato, copertura con solaio misto in latero cemento e tetti a padiglione con capriate interne in legno a vista, ove presenti. Le ville sono ben rifinite negli infissi interni ed esterni, nelle pavimentazioni e nei rivestimenti, con volte in legno lamellare nelle zone con tetto a falda, dotate di tutti gli impianti necessari, in ottimo stato di manutenzione. Ciascuna villa è dotata di impianto elettrico, idrico, videocitofonico, di climatizzazione e di illuminazione esterna; lo scarico dei reflui avviene in fossa biologica, con fornitura del gas assicurata da bombolone interrato.

#### **Confini:**

Tutti i beni posti in vendita ubicati in Cerignola (FG), Strada Comunale San Giuseppe, formano un compendio immobiliare derivante dall'unione degli 11 subalterni (da 1 a 11) in foglio 294 particella 287. Esso confina con Strada Comunale San Giuseppe e, proseguendo in senso orario con: foglio 294 particella 271, foglio 294 particella 2, foglio 294 particella 7, foglio 294 particelle 339, foglio 294 particella 340.

**Stato di possesso:** gli immobili posti in vendita risultano attualmente occupati dalla parte esecutata.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

In base alla perizia d'ufficio redatta dal dott. agr. Giovanni Tamburrano del 15/08/2024 agli atti del fascicolo dell'esecuzione e pubblicata, a cui espressamente si rimanda, risulta che il compendio immobiliare posto in vendita necessita di permesso di costruire in sanatoria e successiva regolarizzazione catastale. Il compendio presenta un'articolata storia edilizia che ha inizio con il permesso di costruire n. 5 - G del 28/06/2007 con cui il Comune di Cerignola ha autorizzato la realizzazione di una serra ortoflorovivaistica, di un parcheggio per mezzi agricoli ed alloggio per operatori agricoli. Invero, come precisato dall'esperto d'ufficio in base alle verifiche ed indagini effettuate, quanto realizzato in foglio 294 particella 287 presenta "non solo vistose difformità per le tipologie di manufatto costruite - due ville con piscine ed altri fabbricati ad uso deposito e vano tecnico in luogo di una serra per ortoflorovivaismo, parcheggio mezzi agricoli ed alloggio per il personale - ovvero per le dimensioni reali - in superfici e volumi - dei fabbricati rispetto a quelle comunque assentite", inoltre, la mancata concessione del verbale di inizio lavori da parte del Comune "inficia la legittimità dell'intera pratica edilizia e tutto quanto realizzato deve ritenersi completamente abusivo e come tale da sanare, ferme restano le difformità tra le categorie catastali di diversi immobili e la loro effettiva destinazione d'uso". Secondo quanto riportato nella perizia d'ufficio, per le procedure di sanatoria degli abusi e delle difformità riscontrate, salvo modifiche che dovessero rendersi attuali a seguito della effettiva operatività della recentissima legge 105 del 24 luglio 2024 (pubblicata in G.U. n. 175 del 27 luglio 2024) e recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, ossia la conversione in legge del Decreto Salva Casa, il costo complessivo stimato è pari ad Euro 223.987,82, che sono stati detratti dal prezzo posto a base d'asta.

Si segnala, inoltre che, rispetto a quanto rappresentato e stimato dal perito d'ufficio nella relazione di stima agli atti del fascicolo e pubblicata, il compendio immobiliare posto in vendita presenta nuovi manufatti di recente realizzazione ( bagno esterno in muratura di circa 4 mq; tettoia esterna di circa 70 mq; diversa distribuzione dei locali della dependance adiacente ad una delle ville).

#### **Attestato di prestazione energetica**

Agli atti risultano i seguenti certificati redatti dal geom. Cristian Signoriello:

certificato del 14/08/2024 numero di protocollo 7102024000537730: **Classe Energetica "C"**.

certificato del 14/08/2024 numero di protocollo 7102024000537733 **Classe Energetica "D"**.

#### **Oneri e Vincoli**

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Cerignola (1/1 della proprietà) per atto notarile del 24/05/2007, rep. n.6107 racc. n.4314, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 13487 R.P. 9382 del 30/05/2007 (viene trasferito il terreno al f.lo 294 p.lla 261 di Ha 1.00.00) – Atto che tra l'altro sancisce e ribadisce il vincolo pertinenziale e di indivisibilità del terreno asservito a suo tempo identificato in particella 261 del foglio 294, urbanisticamente tipizzato in zona E agricola.

#### **Evidenze**

Si rappresenta che, in relazione all'atto di provenienza ante ventennio (atto di donazione del 16/01/1996, rep. n.165965, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 1265 R.P. 1032 del 23/01/1996), nel quadro "D" della nota di trascrizione viene indicata l'esistenza, a favore del Comune di Cerignola, del diritto del concedente e non risulta l'eventuale affrancazione.

\*\*\*\*\*

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella richiamata perizia d'ufficio del 15/08/2024 a firma del dott. agr. Giovanni Tamburrano ( alla quale integralmente si rimanda anche in merito alla descritta situazione urbanistico-edilizia e catastale, allo stato di occupazione, alla conservazione dell'immobile, agli abusi e difformità riscontrate), depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e pubblicata sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). Nella determinazione del valore di stima del compendio immobiliare si è tenuto conto di tutto quanto sopra evidenziato e riportato nella consulenza tecnica d'ufficio.

#### **Valore dell'immobile:**

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è pari ad Euro **691.000,00 (Euro seicentonovantunomila/00)**.

**Prezzo base d'asta ribassato: Euro 388.688,00 ( Euro trecentoottantottomilaseicentoottantotto/00)**, oltre oneri fiscali come per legge.

**Offerta minima: Euro 291.516,00 (Euro duecentonovantunomilacinquecentosedici/00)**, oltre oneri fiscali come per legge (pari al 75% del prezzo base su indicato)

**Professionista delegato e Custode giudiziario:** avv. Cristina Tiziana Siani con studio in Foggia alla Via Matteotti, n.101; tel.0881770107; cell.3385654508; email:csiani@libero.it; PECsiani.cristinatiziana@avvocatifoggia.legalmail.it.

**Gestore vendita telematica: Gobid** piattaforma utilizzata per la vendita senza incanto in modalità sincrona mista disponibile sul sito <https://www.gobidreal.it>

Si ricorda che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia(<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>)che provvederà a contattare il Custode giudiziario.

\*\*\*\*\*

Gli immobili su descritti vengono 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 descritte nella perizia d'ufficio

depositata in atti e pubblicata sui siti innanzi indicati e nei certificati catastali e ipotecari in atti, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificata ed integrata dal T.U di cui al D.P.R. n. 380/2001.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno comportare alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme afferenti alla garanzia per vizi e mancanze di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi ragione non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno comportare alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di tanto tenuto conto nella valutazione del bene.

Tutte le spese e gli oneri derivanti dal trasferimento dei beni( imposta di registro, Iva, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili) 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 ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene,(intendendosi esclusivamente quelle che non dovessero essere coperte dal versamento del quinto del prezzo di aggiudicazione, il quale deve perentoriamente essere versato nei 120 giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato segnalerà senza ritardo tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellati a spese e cura della procedura.

La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*\*\*

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente la vendita e potranno essere presentate in maniera analogica (ossia in modo tradizionale su carta resa legale) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato oppure, in alternativa, con modalità telematica all'interno del portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) secondo le indicazioni ivi descritte.

#### **Modalità di presentazione delle offerte**

Sia in riferimento alle offerte telematiche che alle offerte analogiche, a norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a proporre l'offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato.

**L'offerta di acquisto su supporto analogico**, dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sito in Foggia alla Via Matteotti n. 101 **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita ( esclusi i giorni festivi)**. Sulla busta può essere indicato un nome di fantasia e la data della vendita. **L'offerta, dovrà essere munita di marca da bollo di €16,00 e, per la sua validità, dovrà contenere: a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita), residenza, stato civile, recapito telefonico, domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni vengono fatte presso la Cancelleria), eventuale indirizzo PEC del soggetto offerente; se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale( qualora il regime sia la comunione dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale); 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 di procuratore legale, si applica l'art.583 c.p.c.; se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme all'originale; **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 d'asta indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inammissibilità** **c) il termine per il versamento del saldo prezzo** ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione anche in ipotesi di mancata specificazione dello stesso da parte dell'offerente. **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" e delle spese di trasferimento 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, a pena di inammissibilità della stessa,** devono essere allegati: 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 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 nonchè l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale ( i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n.231/2023" per un importo pari al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

**L'offerta di acquisto mediante modalità telematica,** da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, dovrà essere presentata **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, esclusi i giorni festivi e 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 12.00 del giorno immediatamente precedente) e dovrà contenere come 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, che non potrà essere inferiore all'offerta minima** indicata nel presente avviso di vendita (dovrà essere pari almeno al 75% del prezzo base d'asta) e **il termine per il relativo pagamento. 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 e delle spese di trasferimento a pena di decadenza;**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario;
- 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 é stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. n.32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. 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 al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.231/2023 R.G.E. al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 con la causale: "POSIZIONE 202300023100001 DEBITORE depositocauzionale".

Si precisa che, affinché il bonifico venga correttamente accreditato, la causale del bonifico dovrà avere obbligatoriamente la costruzione indicata lasciando lo spazio come richiesto.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di deliberazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

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.

\*\*\*\*\*

#### **Svolgimento delle operazioni di vendita**

Il giorno **29 aprile 2026 ore 16.30**, innanzi a sé presso l'aula aste telematiche in Lucera (FG) alla via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite la piattaforma dedicata sul sito <https://www.gobidreal.it>, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste sia cartacee che telematiche e all'esame delle offerte e in tale luogo e a tale ora invita, sin d'ora, le parti e i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni.

Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica, collegandosi al portale gestito dalla società Gobid disponibile sul sito <https://www.gobidreal.it>; almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. L'utente telematico è responsabile della custodia e del corretto utilizzo del codice di partecipazione.

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 o 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 comma 3 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: - se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala d'aste; -se l'offerta sia inferiore al valore d'asta 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..

In caso 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. Circa le modalità della gara, l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un (dicasi 1) minuto 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 al 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 avere 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 offerto e di cauzioni di pari importo, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; in caso di offerte tutte equivalenti, verrà aggiudicato il bene a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

#### **Aggiudicazione**

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, consegnando al professionista delegato, presso il suo studio, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. 231/2023" ovvero tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.231/2023 R.G.E. al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 con la causale: " POSIZIONE 202300023100001 DEBITORE saldoprezzo".

Si ribadisce che, affinché il bonifico venga correttamente accreditato, la causale del bonifico dovrà avere obbligatoriamente la costruzione indicata lasciando lo spazio come richiesto.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento di un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, consegnando al professionista delegato, presso il suo studio, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. 231/2023" ovvero tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.231/2023 R.G.E. al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 con la causale: "POSIZIONE 202300023100001 DEBITORE spese", con la raccomandazione di cui sopra circa la corretta costruzione della causale per il buon esito dell'accredito delle somme.

Si precisa, altresì, che, ove detto importo dovesse essere insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarlo nella dovuta misura entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato.

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

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo e delle spese di trasferimento comporterà che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art.587 c.p.c., dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

L'aggiudicatario interessato a 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, potrà rivolgersi ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona Filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime spa Filiale di Foggia – Agenzia Centrale (tel. 0881/794250), e Filiale di San Severo (tel. 0882/223422), Banca per la Casa sede in Milano (tel. 02/8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), Banca Carige Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Banca Carime spa Foggia – Ag. 1 – viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Apulia Gruppo Veneta Banca (tel. 0881/720147), Banca Popolare di Milano ([www.bpm.it](http://www.bpm.it)), Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), salvo altri.

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 delle spese prededucibili non ancora quantificabili; in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ex art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento. In alternativa, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, 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 emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c.(in caso di vendita senza incanto) o dalla data dell'aggiudicazione definitiva(in caso di vendita con incanto) paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

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) o dalla data dell'aggiudicazione definitiva(in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993)

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Il presente avviso, unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di vendita, é inserito sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) nonché pubblicato sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal delegato alla vendita a chiunque vi abbia interesse.

Foggia, 23 gennaio 2026

Avv. Cristina Tiziana Siani

