

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 255/2023

Il sottoscritto **Avv. Sergio Cusmai**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa M. Michela Valente** con ordinanza del 09/12/2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. **255/2023 R.G.E.**, promossa nei confronti dei debitori eseguiti,

AVVISA

che il giorno **16/07/2026** alle ore **17:00**, presso la sala Aste Telematiche sita in Lucera (Fg) alla via Federico II n. 11, avrà luogo la vendita senza incanto in modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili.

LOTTO UNICO composto da:

Appartamento al quinto piano (attico) – scala A – interno n. 14 e box – auto di pertinenza a piano terra, distinto dall'interno n. 18, facenti parte dello stesso fabbricato condominiale sito nel Comune di Foggia alla via Fiorello La Guardia n. 54 - 56, in catasto fabbricati censiti rispettivamente al foglio n. 92 – particella n. 838 – subalterno n. 43 (appartamento) e subalterno n. 18 (box - auto).

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Il lotto, come innanzi identificato, è composto dai seguenti beni immobili, facenti parte del medesimo stabile condominiale sito in Foggia alla via Fiorello La Guardia civici 54 e 56 composto, nel suo insieme, da piano terra a uso boxes – auto, e da n. 5 piani superiori, adibiti ad abitazioni, oltre alle sovrastrutture condominiali:

1. Appartamento a uso abitazione, posto al quinto piano (attico), scala A, distinto dall'interno n. 14, con accesso dal portone condominiale di via Fiorello La Guardia n. 56, tramite androne condominiale e vano porta sul pianerottolo del quinto piano (prima porta a destra salendo le scale/prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore). L'appartamento si compone di: cucina, camera da letto, cameretta, bagno, corridoio e ampio terrazzo a livello. Le finiture sono di tipo economico: pavimenti in parquet e piastrelle di ceramica nel bagno; pareti e soffitti con intonaco civile liscio e tinteggiatura; soffitto della cucina rivestito in cartongesso; rivestimento parziale delle pareti della cucina in piastrelle di ceramica; rivestimento pareti bagno in piastrelle di ceramica; infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato con tapparelle in pvc. Impianti esistenti: elettrico, idrico-sanitario-fognario e riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori. Servizi igienici completi di tazza, lavabo, bidè e doccia. L'unità è allacciata alle reti pubbliche di elettricità, acquedotto e gas. La superficie lorda coperta dell'appartamento è pari a circa mq. 64,85, mentre il terrazzo a livello ha una superficie complessiva di circa mq. 89,45, il tutto corrispondente a una superficie lorda commerciale vendibile pari a circa mq. 78,80, come riportato nella perizia di stima alla quale si rimanda.

2. Box-Auto a piano terra, scala B, distinto dall'interno n. 18, con accesso dal cancello carrabile su via Fiorello La Guardia n. 54-56 e attraversamento del cortile condominiale interno. Il locale è composto da un unico vano a pianta rettangolare con accesso tramite serranda metallica carrabile prospiciente il cortile interno. Finiture di tipo economico: pavimento in marmette cementizie; pareti e soffitto con intonaco civile liscio e tinteggiatura; impianto elettrico esistente. La superficie lorda commerciale è pari a circa mq. 16,50, quella utile interna è pari a circa mq. 14,18. L'altezza interna è pari a circa m. 2,80.

Con i suddetti immobili viene trasferita la proprietà pro quota dei proporzionali diritti condominiali, nonché l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio e degli spazi comuni, a norma di legge.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 e di ciò, è stato tenuto in debito conto nella stima dell'immobile

Ci si riporta in questa sede alla perizia di stima redatta dall'esperto geom. Michele Di Brisco datata 19.08.2025 agli atti della procedura che quivi deve intendersi riportata e trascritta in ogni sua parte e alla quale integralmente il presente avviso si riporta.

DATI CATASTALI:

Appartamento: Foggia - Foglio n. 92 - particella n. 838 - subalterno n. 43 - zona censuaria 1 - categoria A/3; - classe 3 - vani: 4,5 - superficie catastale totale: mq. 78, superficie catastale escluse le aree scoperte: mq. 63 - Rendita Catastale: € 418,33 - Via Fiorello La Guardia n. 54 – 56; - piano quinto; - interno n.14; - scala A.

Box – auto: Foggia - Foglio n. 92 - particella n. 838 - subalterno n. 18 - zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 2 cons. mq. 14 - superficie catastale totale mq. 15 - Rendita Catastale: € 78,09 - Via Fiorello La Guardia n. 54 - 56 – p.t. - scala B- Interno 18.

CONFINI:

Appartamento: distacco verso Via Fiorello La Guardia; cortile condominiale su due lati; vano scala e ascensore condominiali; appartamento interno n. 13 (sub. 65), stesso piano scala A; il tutto fatti salvi altri e migliori confini.

Box-Auto: cortile condominiale su un lato (da cui riceve accesso); proprietà Dentato e/o aventi causa; proprietà Paciello e/o aventi causa; il tutto fatti salvi altri e migliori confini.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 23649 R.P. 3884 del 27/09/2004;
- Ipoteca legale derivante da altro atto, ruolo (art. 77 del D.P.R. n.602/73), emesso dall'Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma del 17/09/2014, rep. n.1194/4314, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 16896 R.P. 1712 del 18/09/2014;
- Pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, notificato il 03/07/2023, cron. n.2828, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 19049 R.P. 15116 del 03/08/2023;
- Ipoteca volontaria in rinnovazione (rif. R.P. n.3884/04) per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.G. 20160 R.P. 2080 del 12/08/2024.

Non risultano trascritti vincoli di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico-artistici, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli di altra natura, ad eccezione del diritto di abitazione come di seguito meglio specificato nell'accapo relativo allo stato di occupazione. Non risultano pendenze condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni sono occupati dalla debitrice esecutata e dal coniuge, ivi residenti, quale casa coniugale e abitazione principale. Il coniuge della parte esecutata è titolare del diritto di abitazione vita natural durante sui beni pignorati, non opponibile alla procedura esecutiva in quanto costituito successivamente alla iscrizione ipotecaria come meglio risulta agli atti della procedura.

IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ED EDILIZIE:

Il fabbricato, ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, appartamento e box-auto di pertinenza, è stato edificato con la Licenza Edilizia n. 18 del 16.05.1970 rilasciata dal Comune di Foggia. Il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In occasione del sopralluogo esperito presso l'appartamento e il box - auto, oggetto di esecuzione immobiliare, è stata accertata la presenza di opere edilizie abusive come dettagliatamente riportato nella perizia di stima del geom. Geom. Michele DI BRISCO del 19.08.2025 alla quale integralmente il presente avviso si riporta ed che quivi deve intendersi riportata e trascritta in ogni sua parte nulla escluso, consultabile sui siti www.asteannunci.it e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore e dettagliato approfondimento. Sono state accertate le seguenti opere abusive. Nell'appartamento: 1) diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione di tramezzature in laterizio da cm. 10 e inversione della camera da letto con la cucina - suscettibile di sanatoria mediante CILA in sanatoria presso il Comune di Foggia (S.U.E.) e successiva variazione catastale DOCFA, con costo stimato in € 3.500,00, a carico dell'aggiudicatario; 2) piccolo ripostiglio abusivo sul terrazzo a livello (m. 2,20 x 1,05 - mq. 2,31, h. int. m. 2,00), realizzato con pannelli in alluminio - non suscettibile di sanatoria, da demolire; 3) vano deposito abusivo sul terrazzo a livello (m. 5,00 x 2,50 - mq. 12,50, h. int. media m. 2,70), con struttura metallica e pannelli in alluminio, collegato alla cucina tramite apertura nel muro perimetrale - non suscettibile di sanatoria, da demolire. Tale manufatto è stato realizzato con una struttura in pilastri e travi in scatolari metallici, con chiusure perimetrali in pannelli in alluminio e copertura con pannelli coibentati ed è stato collegato, all'attuale cucina, mediante l'apertura di una porta nel muro perimetrale di tomagno del fabbricato.

Nel box-auto: sopbalco abusivo (m. 4,35 x 2,40 - mq. 10,44, h. netta m. 1,80) - non suscettibile di sanatoria, da demolire. Tutte le demolizioni e il ripristino dello stato dei luoghi, nonché l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi, sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutto quanto riportato è meglio descritto nella perizia di stima del geom. Michele Di Brisco del 19.08.2025 alla quale ci si riporta integralmente e che quivi deve intendersi richiamata e trascritta.

Non vi è conformità urbanistica, edilizia né catastale tra lo stato di fatto e il titolo abilitativo e non vi è il certificato di agibilità.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di un attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto in data 22.04.2016. Il suddetto Attestato di Prestazione Energetica ha, pertanto, una presunta validità fino al 21.04.2026, come riportato nella perizia di stima. Non è stato possibile da parte dell'esperto provvedere alla redazione dell'APE in quanto non è stato consegnato il libretto di impianto, con il rapporto di controllo di efficienza energetica e del certificato di rispondenza/conformità dell'impianto. Mancando tale fondamentale documentazione pertanto non è stato possibile redigere l'A.P.E.. Ne consegue che per l'emissione dell'A.P.E. sarà necessario far redigere obbligatoriamente il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica (con controllo dei fumi e dichiarazione di rispondenza / conformità dell'impianto), in quanto, l'attestato di prestazione energetica dovrà essere depositato nel portale della Regione Puglia corredato da tali allegati obbligatori.

Il costo complessivo, così come quantificato nella perizia di stima del geom. Michele Di Brisco del 19.08.2025 è stato già detratto dal valore di stima e pertanto resterà a completo onere e carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA: € 114.749,68

OFFERTA MINIMA: € 86.062,26 (pari al 75% del prezzo base)

Il lotto unico è posto in vendita per la quota di proprietà di 1/1, gravata dal diritto di abitazione vita natural costituito in favore del coniuge della parte esecutata non opponibile alla procedura esecutiva in quanto successivo alle iscrizioni ipotecarie, come innanzi già specificato e come risulta dagli atti della procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla perizia di stima redatta dal CTU Dott. Geom. Michele DI BRISCO datata 19.08.2025 alla quale integralmente il presente avviso si riporta ed che quivi deve intendersi riportata e trascritta in ogni sua parte nulla escluso, consultabile sui siti www.asteannunci.it e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore e dettagliato approfondimento.

Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Gli interessi all'acquisto potranno stipulare un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine si riporta l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. che potranno essere contattati dagli interessati per ogni maggiore informazione: [Banca Popolare di Puglia e Basilicata](#) Filiale di Foggia (tel. 08811782711), [Banca Popolare di Lanciano e Sulmona](#) Filiale di Lucera (tel. 0881/520832), [Banca 24-7 Gruppo BPU](#) (tel. 035/3833661), [Banca Popolare di Bari](#) sede di Bari (tel. 080/5274244), [Meliorbanca](#) Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), [Banca Carime s.p.a.](#) Filiale di Foggia - Agenzia Centrale (tel. 08811794250) e Filiale di San Severo (tel. 0882/223422), [Banca per la Casa](#) sede in Milano (tel. 02/8545651), [Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo](#) sede in San Giovanni Rotondo (tel. 08821458211), [Banca Carige](#) Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), [Banca della Campania](#) sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), [Banca Carime spa](#) Foggia - Ag. i —Viale Ofanto 198, [Monte dei Paschi di Siena](#) spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), [Sedicibanca](#) sede di Roma (tel. 06/474881), [Banca Popolare Pugliese](#) (tel. 0833/500111) e [Unicredit SpA](#), Agenzia di Foggia Viale I Maggio n. 1 presso Palazzo di Giustizia, salvo altri.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte (telematiche e analogiche) è fissato alle ore 12:00 del giorno 15/07/2026.

OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte di acquisto potranno pervenire nei seguenti modi:

A) Offerta telematica

Le offerte telematiche dovranno essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, secondo il modulo e le modalità previste dal D.M. 32/2015 e dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita - esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) - e dovrà contenere tutto quanto prescritto dal predetto D.M. n. 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Il versamento della cauzione, pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato (almeno 5 giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte) mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "posizione 202300025500001 versamento cauzione". L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Sergio Cusmai, sito in Via Campanile, 49, 2 piano, - 71043 Manfredonia (Fg).

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita - (escluso il sabato e la domenica) presso lo studio del professionista delegato avv. Sergio Cusmai sito in Manfredonia (Fg) alla via Campanile n. 49, secondo piano. Sulla busta dovrà essere indicato un "nome" di fantasia, la data della vendita e il nome del professionista delegato. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto dovrà essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generali dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità;
- c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.
- e) all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è

persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE); se persona giuridica, la visura camerale (con data non anteriore a tre mesi) dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente oltre fotocopia del documento di identità del o dei legali rappresentanti, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato al **TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. R.G.ES. N. 255/2023**, per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà con modalità sincrona mista il giorno **16.07.2026 alle ore 17:00** presso la sala Aste Telematiche in Lucera (Fg), Via Federico II n. 11. La piattaforma del gestore della vendita telematica è www.fallcoaste.it. Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti software giuridico Srl. In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con rilancio minimo pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso 1 minuto senza offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. In tale luogo ed a tale ora si convocano, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre, tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita. Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/ prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste;
- se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.=. In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta e l'aumento minimo sarà pari ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 255/2023" ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "posizione 202300025500001 versamento saldo prezzo". Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul predetto conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato sempre al "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 255/2023," per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, compensi dell'ausiliario per l'attività di trasferimento nella misura del 50%, sono a carico dell'acquirente, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Il Professionista Delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale. Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita. Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento ne darà tempestivo avviso al G.E. per l'adozione dei provvedimenti del caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.=

Assegnazione ex artt. 588 ss c.p.c.:

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di 3 giorni lavorativi. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registri, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di giorni 15 dalla comunicazione dell'invito a tale scopo rivoltagli dal professionista delegato. Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- 1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- 2) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla

scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario ove si tratti del medesimo soggetto), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

3) l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

4) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura esecutiva ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare (in tale ultimo caso il professionista delegato provvederà immediatamente a versare detto importo sul conto intestato alla procedura esecutiva, dandone prova agli atti);

5) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.=

Creditore fondiario

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente. Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dalla presente ordinanza. In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.= In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché: -

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993). Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

Cessazione delle operazioni di vendita.

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il Professionista Delegato disporrà la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli

interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.). Gli eventuali interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, con gli istituti che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI (www.abi.it). Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso altro posto da questi indicato. L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista. Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Manfredonia, 7 aprile 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sergio Cusmai