

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 210, anno 2020 R.G.Es

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Professionista Delegato Avvocato *SILVANA LUCISANO*,
esaminati gli atti della Procedura Esecutiva Immobiliare N. 210, anno 2020 R.G.ES.;
vista l'ordinanza di vendita del 14 marzo 2024;

RENDE NOTO

che il giorno 29 GIUGNO 2026 ALLE ORE 17.00, davanti a sé, presso la Sala delle Aste Telematiche "PI & DI", sita in Lucera alla Via Federico II n. 11, primo piano, si procederà all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti, con modalità sincrona mista, come di seguito descritte in conformità della ordinanza di delega pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione

LOTTO PRIMO

DESCRIZIONE.

Unità immobiliare costituita da capannone ad uso commerciale/artigianale, sita in Foggia con accesso dalla Prima Traversa di Via Manfredonia snc, costituita da un unico corpo di fabbrica, i cui locali sono rappresentati da:

- Locale posto al piano terra di metri quadrati mille centoquaranta (1.140) il quale risulta diversamente frazionato in quattro unità immobiliari e dato in locazione per le unità identificate con il Foglio 76, particella 410, subalterni 52, 53 e 54);
- Locale al piano terra costituito da ingresso/ricezione di cui due uffici, un archivio e rampa scala e locali vari tra cui un corridoio, disimpegno e wc, posti in soppalco per complessivi metri quadrati duecento cinquantadue (mq. 252);
- Piazzale con superficie lastricata e annessa rea verde/aiuole di metri quadrati quattrocentosettanta (mq. 470);
- Recinzione a vista dell'altezza di metri uno virgola novanta (mt. 1,90), di metro lineare sessantasette (ml 67).
- Impianto fotovoltaico sul tetto di copertura per complessivi metri quadrati milleduecento (1.200)

Gli impianti elettrici, l'impianto idrico e fognario sono a norma.

I locali realizzati al piano soppalco sono costituiti da vari ambienti e la struttura interna dei locali è realizzata in pannelli coibentati.

Nel complesso l'intero immobile è completo in ogni sua parte ed in condizioni tali da essere agibile.

CONFINI:

Il Lotto Primo confina con piazzale di proprietà prospiciente la Prima Traversa di Via Manfredonia snc dalla quale trae accesso, con altre unità immobiliari, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il Lotto Primo è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia, con i seguenti dati:
Foglio 76, particella 410, subalterno 51 – Traversa Prima di Via Manfredonia n. 12, p.T.
(bene comune non censibile)

Foglio 76, particella 410, subalterno 52 – Traversa Prima di Via Manfredonia n. 12, p.T. –
zona censuaria I – categoria D/8 – rendita catastale Euro 1.930,00.

Foglio 76, particella 410, subalterno 53 – Traversa Prima di Via Manfredonia n. 12, p.T. –
zona censuaria I – categoria D/8 – rendita catastale Euro 1.880,00.

Foglio 76, particella 410, subalterno 54 – Traversa Prima di Via Manfredonia n. 12, p.T. –
zona censuaria I – categoria D/8 – rendita catastale Euro 2.780,00.

Foglio 76, particella 410, subalterno 55 – Traversa Prima di Via Manfredonia n. 12, p.T. –
zona censuaria I – categoria D/8 – rendita catastale Euro 1.240,00.

Tutte particelle derivano dall'originario Foglio 76, particella 410, subalterno 50, giusta variazione del 19.08.2020, pratica n. FG0066268 – divisione diversa distribuzione spazi interni – n. 14787.1/2020, a sua volta derivante dalla particella 38, giusta variazione del 22.07.2019, pratica n. FG0096788 in atti dal 23.07.2019 da dich.porz.di uiu a uiu autonoma N. 17480.1/2019.

STATO DI POSSESSO:

Il Lotto Primo relativamente agli immobili identificati con i subalterni 52, 53 e 54 risultano condotti in locazione in virtù di contratti di occupazione temporanea sino all'aggiudicazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Il Lotto Primo rientra nella classe energetica "G".

PREZZO BASE: Euro 560.656,06 (Euro cinquecentosessantamila seicentocinquantesi/06)

OFFERTA MINIMA: Euro 420.492,05 (Euro quattrocentoventimilaquattrocentonovantadue/05)

LOTTO SECONDO

DESCRIZIONE.

Unità immobiliare costituita da capannone ad uso commerciale/artigianale, sita in Foggia con accesso da Via San Giuliano s.n.c. (catastalmente Traversa Prima di Via Manfredonia), costituita da un unico corpo di fabbrica per una superficie complessiva di metri quadrati settecentosettanta (mq. 770), i cui locali sono rappresentati da:

- Locale capannone posto al piano terra di metri quadrati quattrocentosettanta (mq. 470);
- Locale ufficio, archivio, rampa scala, un disimpegno ed un w.c., posti in soppalco per complessivi metri quadrati centocinquantadue (mq. 152);
- Piazzale asfaltato con verde/aiuole di metri quadrati trecento (mq. 300);

- Recinzione a vista dell'altezza di metri tre virgola cinquanta (mt. 3,50), di metro lineare cinquantacinque (ml 55).
- Impianto fotovoltaico sul tetto di copertura per complessivi metri quadrati quattrocentosettanta (470).

Gli impianti elettrici, l'impianto idrico e fognario sono a norma.

I locali realizzati al piano soppalco sono costituiti da vari ambienti e la struttura interna dei locali è realizzata in pannelli coibentati.

Tutti i locali che costituiscono il soppalco sono provvisti di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore, l'impianto elettrico si sviluppa scatolato sovrapposto alle pareti con interruttore centralizzato salvavita e l'impianto idrico e fognario risulta a norma nel rispetto degli attuali regolamenti sanitari

CONFINI:

Il Lotto Secondo confina con piazzale di proprietà prospiciente la Via San Giuliano dalla quale trae accesso, con altre unità immobiliari, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il Lotto Secondo è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia, con i seguenti dati:

Foglio 76, particella 410, subalterno 49 (già subalterno 37, giusta variazione del 22.07.2019, pratica n. FG0096786 in atti dal 23.07.2019 da dich.porz.di uiu a uiu autonoma N. 17480.1/2019, derivante, a sua volta, dal subalterno 16, giusta variazione del 07.12.2006, pratica n. FG0256029 in atti dal 07.12.2006 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione N. 57822.1/2006)– Traversa Prima di Via Manfredonia n. 12, p.T. – zona censuaria I – categoria D/8 – rendita catastale Euro 3.554,70.

STATO DI POSSESSO:

Il Lotto Secondo risulta condotto in locazione in virtù di contratto stipulato in data 10 settembre 2019, con scadenza al 14 settembre 2025, registrato a Foggia in pari data al n. 004310-serie 3T.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Il Lotto Secondo rientra nella classe energetica "F".

PREZZO BASE: Euro 237.557,81 (Euro duecentotrentasettemilacinquecentocinquantesette/81)

OFFERTA MINIMA: Euro 178.168,36 (Euro centosettantottomilacentosessantotto/36)

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia estimativa dell'Agronomo Matteo Dell'Oglio del 10 gennaio 2022 e dalla perizia integrativa del 10 dicembre 2024, a cui espressamente si rinvia:

“Gli immobili sono stati realizzati con data inizio lavori 28 novembre 1981 ed ultimati in data 25 ottobre 1984, giusta rilascio del certificato ultimazioni lavori del 27 novembre 1984.

In data 29 novembre 1985, protocollo N. 407 è stata rilasciata licenza d'uso.

In data 5 marzo 2013 è stato rilasciato certificato di agibilità.

In riferimento all'impianto fotovoltaico presente sul lastrico solare dei capannoni oggetto di vendita, ha potenza complessiva di 168,495 kw ed una superficie totale coperta dai pannelli di circa mq 1.670.

L'impianto pari a metri quadrati 1.200 è stato censito in catasto con subalterno autonomo ed i soli pannelli situati sul lastrico solare del Lotto Primo assegnano all'impianto la categoria catastale D01 (opificio come da indicazione dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio in materia di impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia elettrica ai fini della vendita

L'impianto di cui all'oggetto è ubicato alla Prima Traversa di Via Manfredonia, civico 12, piano I, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia, al Foglio 76, particella 410, subalterno 73".

Il Lotto Primo ed il Lotto Secondo vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del C.T.U., Dottor Agronomo Matteo Dell'Oglio del 10 gennaio 2022 e del 9 dicembre 2024, che qui si intendono per integralmente richiamate e trascritte e visionabili sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.portalevenditepubbliche.it e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza 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 di impianti alle leggi vigenti o spese condominiali non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La liberazione dell'immobile, ove occupato 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss.

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 26 GIUGNO 2026.

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal Decreto Ministeriale 32/2015:

- a) I dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale e 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 analogico 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 ed il numero di Ruolo Generale della Procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del Lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che è il sottoscritto Professionista Delegato Avvocato Silvana Lucisano;
- 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 gli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà essere comunque 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 ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto dal 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 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'articolo 12 del Decreto Ministeriale 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'eventuale recapito telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quantomeno, al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (*ORE 12 DEL GIORNO 26 GIUGNO 2026*), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul conto corrente bancario in essere presso la Banca Unicredit, Agenzia di Foggia, piattaforma tribunweb, intestato a: TRIBUNALE DI FOGGIA sulle seguenti coordinate bancarie: *IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190*
CAUSALE: POSIZIONE 202000021000001 CAUZIONE LOTTO...

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 è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione del bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento non andrà a buon fine e sarà inefficace.

Inoltre ai fini della validità della domanda è necessario che il bonifico risulti accreditato sul conto della procedura entro le ore 12.00 del giorno 26 GIUGNO 2026, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

OFFERTA ANALOGICA

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata – personalmente o a mezzo di procuratore legale – presso lo studio del Professionista Delegato Avvocato Silvana Lucisano, in Foggia al Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, piano primo, entro e non oltre le ore dodici - 12:00 - del 26 GIUGNO 2026.

Sulla busta può essere indicato un “nome” di fantasia e la data della vendita e nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

- A. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di Euro 16,00 e, per la sua validità, deve contenere:
1. cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà presentarsi anche alla udienza fissata per la vendita e non sarà possibile intestarlo a persona diversa dal soggetto che sottoscrive l'offerta;
 2. In caso di offerta per persona da nominare, i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente. Se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e, qualora in regime di comunione legale dei beni, i dati identificativi del coniuge.
Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 3. I dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta, 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;
 4. Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

5. *indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto), che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (ovvero il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione;*
 6. indicazione del *termine, di natura perentoria, di pagamento del saldo prezzo*, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine ultimo); in ipotesi di mancata specificazione del termine di pagamento da parte dell'offerente lo stesso sarà da intendersi 120 giorni;
 7. indicazione delle *modalità di pagamento* e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 8. sottoscrizione da parte di tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato l'immobile, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;
 9. certificato di cittadinanza o residenza in Italia e, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità, nel caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea;
 10. eventuale richiesta di godimento delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);
- II. cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto (art. 571 c.p.c), a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva N. 210/2020 RGEs. – Tribunale di Foggia";*

- B. *certificato di stato libero*, ovvero se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;
- C. in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, **originale o copia autentica della procura**;
- D. in caso di avvocato che presenti **offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.
- E. **certificato di vigenza**, in data anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvo i casi previsti dall'articolo 571, 3° comma c.p.c. Saranno dichiarate inefficaci, ex artt. 569 e 571 c.p.c., le offerte:

- o pervenute oltre il termine previsto nel presente avviso di vendita;
- o con indicazione del prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso;
- o non accompagnate da cauzione presentata con le modalità di cui alla precedente lettera A ovvero senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C.;

- o che prevedano per il versamento del saldo prezzo il termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **29 GIUGNO 2026 ALLE ORE 17.00**, il Professionista Delegato, Avvocato Silvana Lucisano, presso la Sala delle Aste Telematiche "PI & DI", sita in Lucera alla Via Federico II n. 11, primo piano, alla presenza degli offerenti, procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione delle offerte telematiche e/o analogiche e all'eventuale gara tra gli offerenti.

Il gestore della vendita telematica è la società: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA, attraverso il suo portale dedicato.

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 dovrà, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, potrà farsi rappresentare da persona munita di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che dovrà essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di asta.

In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579, 3 comma del Codice di Procedura Civile, l'avvocato dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida il lotto sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente nelle seguenti ipotesi:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è accolta, anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'asta;

- Se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'immobile sarà aggiudicato se il Professionista Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide per il medesimo lotto, nella stessa udienza si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà aggiudicato definitivamente 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 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.

Con riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato.

Tra un'offerta e d una successiva offerta potrà trascorrere un massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara in modalità sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando 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 dinanzi 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.

Laddove 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, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:

- a. Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- b. A parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzioni di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo;
- c. A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d. Ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri sopra indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato per primo l'offerta.

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 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 Avvocato Silvana Lucisano, assegno circolare non trasferibile, intestato *alla "Procedura Esecutiva N. 210/2020 RGEs. – Tribunale di Foggia"*; ovvero a mezzo di bonifico bancario sul conto intestato a TRIBUNALE DI FOGGIA al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 - CAUSALE: POSIZIONE 202000021000001 SALDO PREZZO.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato Avvocato Silvana Lucisano, assegno circolare non trasferibile, intestato *alla "Procedura Esecutiva N. 210/2020 RGEs. – Tribunale di Foggia"*; in ovvero a mezzo di bonifico bancario sul conto intestato a TRIBUNALE DI FOGGIA al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 - CAUSALE: POSIZIONE 202000021000001 SPESE, un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, 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.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario dovrà evadere entro quindici giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal Professionista Delegato, di integrazione della somma versata per spese.

Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento. Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento ed a quello precedente.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, ai sensi dell'articolo 41, comma 5, del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, 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'articolo 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

Tutte le altre attività che, a norma degli articoli 576 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 presso lo studio del Professionista Delegato Avvocato Silvana Lucisano.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi al Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario Avvocato Silvana Lucisano, mail: avv.slucisano@virgilio.it, (tel. 0881/1961956), o telefonare al numero verde 800 630 663, ovvero consultando i siti www.asteannunci.it e www.portalevenditepubbliche.it.

*Corso Giuseppe Garibaldi n. 107 – 71121 Foggia – e.mail avv.slucisano@virgilio.it – recapito telefonico
0881/1961956*

Eventuali richieste di visita dell'immobile potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche" accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione ed avranno diritto di esaminare il Lotto in vendita entro quindici giorni dalla richiesta.

Foggia lì 27.04.2026

Avvocato Silvana Lucisano