

TRIBUNALE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA

(Art. 161 –ter disp. Att. c.p.c. e Decreto Ministero Giustizia 26.02.2015 n.32)

Procedura esecutiva n. 357/2021 R.G.Es.

Il sottoscritto Avv. Giorgio Rago, professionista delegato ad effettuare le operazioni di vendita di cui all'art. 591/bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n.357/2021 R. G. Es.; vista l'ordinanza di vendita del 26/09/2025; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **09/07/2026 ore 16.00**, innanzi a sé e presso *l'aula aste telematiche della Pi + Di* sita in Lucera (FG) alla Via Federico II n° 11, procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista**, dei seguenti beni immobili pignorati

LOTTO UNICO

- *Appartamento per civile abitazione sito in Faeto (FG) alla Via delle Camelie, piano T-1, lotto 9, edificio 4, interno 1 del Complesso edilizio denominato Villaggio Turistico "San Leonardo" distribuito su due livelli e composto da: soggiorno/cucina al piano terra e da due camere, bagno e disimpegno al primo piano, con annessa area/giardino di proprietà esclusiva di circa 22,5 mq, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 57 m.2. L'immobile confina a nord-ovest ed a sud-ovest con aree esterne condominiali ed a nord -est e sud- est con altre proprietà private. Identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio n.25, p.lla 235, sub. 22 cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale €. 227,24;*

- *Locale box sito in Faeto (FG) alla Via delle Camelie sito all'interno del Complesso edilizio denominato Villaggio Turistico "San Leonardo" piano S.1, lotto 9 edificio 4, composto da un unico ambiente destinato a parcheggio delle autovetture per la superficie commerciale pari a circa 30 mq, con ingresso carrabile da rampa comune. L'immobile confina con corsia di manovra, con area condominiale(intercapepine) e con altro box- auto. Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Faeto al Foglio 25, p.lla 235, sub. 36, cat.C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita catastale €. 92,96.*

Prezzo base d'asta: €. 16.850,00 (euro sedicimilaottococinquanta/00)

Offerta Minima: €. 12.638,00 (euro dodicimilaseicentotrentotto/00)

Il lotto unico pignorato è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 5 del 05/04/1989 a seguito di progetto di lottizzazione approvato con delibera n. 184 del 26/10/1988.

L'immobile in osservazione, è rappresentato da un appartamento facente parte di un complesso di villette a schiera, rientrante all'interno del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico "San Leonardo" in Faeto, che si pone a pochi chilometri dal centro abitato. L'appartamento si individua in corrispondenza del lotto 9, edificio 4, interno1. Trattasi di un insediamento di tipo turistico, immerso nel verde, e servito da una discreta viabilità stradale urbana: il villaggio presenta anche un'area dove sono collocati i servizi quale bar e ristorante.

Gli accessi principali alle abitazioni avvengono attraverso una stradina pedonale e sono presenti ampie zone destinate a parcheggio libero. Ogni interno ha una piccola area esterna di pertinenza dalla quale si accede all'abitazione. L'appartamento si sviluppa su 2 livelli e si compone di: soggiorno/cucina al piano rialzato, tramite una scala interna in ferro e legno si

accede ai vani in primo piano costituiti da disimpegno, due camere da letto e locale wc.

L'alloggio inoltre è munito dei seguenti impianti: impianto idrico allacciato all'AQP con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia murale (posta internamente); impianto fognario; impianto elettrico del tipo sottotraccia e impianto TV; impianto termico di riscaldamento, realizzato mediante caldaia murale a metano e radiatori in ghisa. Ciascun ambiente è munito di aperture di areazione ad eccezione del wc. L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. All'esterno invece la facciata si presenta in scadente stato di usura e manutenzione.

Quanto al locale box, esso si colloca al piano seminterrato dell'edificio 4 del lotto 9, ed è rappresentato da un box posto in autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa esterna. Il box in questione è l'ultimo sulla sinistra per chi entra dall'autorimessa. L'autorimessa è accessibile dall'esterno anche mediante un ingresso pedonale è scalinata in ferro. Tale locale destinato al parcheggio di autoveicoli si sviluppa su una superficie netta di circa 30 mq ed è costituito da un unico ambiente a pianta rettangolare, oltre ad un'appendice ricavata all'interno dell'intercapedine.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo da parte del nominato CTU Ing. F. Padalino e quanto riportato sulle planimetrie catastali, si rileva una sostanziale conformità ad eccezione delle seguenti lievi discrasie: per il giardino annesso all'appartamento, si rileva la presenza di un piccolo manufatto posticcio in muratura realizzato lungo una porzione residua della facciata, lateralmente all'estremità delle finestre. Il detto manufatto non è riportato né sull'elaborato planimetrico e né sulla planimetria catastale ed inoltre, risultando privo di rifiniture ed al grezzo, lo stesso è da ritenersi realizzato successivamente all'edificazione dell'edificio; per il box invece è stata rilevata una lieve difformità consistente in un'appendice ricavata all'interno dell'intercapedine dell'autorimessa ed annessa al box.

Tuttavia i costi per la eventuale regolarizzazione sono stati tenuti in conto dal perito per la determinazione del prezzo base d'asta e già sottratti da quest'ultimo.

L'appartamento inoltre è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica attesa la mancanza del c.d. "libretto impianti" indispensabile per il rilascio dell'attestato. Pertanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione si provvederà, a mezzo di tecnico all'uopo abilitato, alla regolarizzazione dell'impianto a caldaia, indispensabile per il rilascio del detto attestato o in alternativa alla rimozione del medesimo con successiva redazione di APE con impianto fittizio, così come previsto dalla legge.

Vi è inoltre morosità nel pagamento dei canoni condominiali: l'aggiudicatario pertanto subentrerà nel pagamento dei suddetti canoni nei limiti stabiliti dalla legge.

Ulteriori informazioni sugli immobili posti in vendita, sullo stato di fatto e di diritto, possono essere acquisite dalla relazione di stima a firma dell'Ing. F. P. Padalino e pubblicata sul sito www.asteannunci.it nonché dalla documentazione disponibile presso lo studio del professionista delegato sito in San Severo alla Via Pacinotti, 6, il quale è stato nominato dal G.E. custode dei beni pignorati.

La richiesta di visita degli immobili costituenti il lotto unico in vendita dovrà essere inoltrata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il *form* di prenotazione; il sottoscritto professionista/custode, identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" fisserà l'appuntamento per la visita.

MODALITÀ E TERMINI DELLA VENDITA

Chiunque sia interessato all'acquisto del lotto unico in vendita, potrà presentare l'offerta in forma analogica o per via telematica.

OFFERTA DI ACQUISTO IN FORMA ANALOGICA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, ex art.571 c.p.c., personalmente o a

mezzo procuratore legale, presso lo studio del sottoscritto, **tutti i giorni lavorativi da lunedì al venerdì, dalle ore 16,00 alle ore 19:30 ed improrogabilmente entro e non oltre le ore 12:00 del 08/07/2026.**

La busta contenente l'offerta può essere presentata anche da persona diversa dall'offerente.

Sulla busta può essere indicato un nome di fantasia di chi presenta l'offerta e la data della vendita: null'altro deve essere indicato.

L'offerta dovrà essere presentata munita di marca da bollo di € 16,00.

L'offerta dovrà riportare:

1) se presentata da persona fisica:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche di identificazione e del codice fiscale, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita;
- qualora l'offerente sia persona fisica coniugata, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegare estratto dell'atto di matrimonio ove risulti il regime patrimoniale prescelto;
- qualora l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- l'offerta può essere fatta anche da un procuratore legale per persona da nominare: in quest'ultimo caso il procuratore legale deve indicare la data di conferimento del mandato e, in caso di aggiudicazione, dovrà dichiarare nei successivi tre giorni, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositare il mandato; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore legale;

2) se presentata a nome di società o ente:

- dovranno essere indicati i dati identificativi inclusa la P.IVA. o il Codice Fiscale della società, l'indirizzo di posta elettronica certificata, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante con allegato certificato del registro delle imprese, di data non inferiore a tre mesi, da cui risultino la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all'offerente;
- 3) In entrambi i casi, dovranno essere indicati:**
- i dati identificativi degli immobili costituenti il lotto per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inammissibilità, non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicata nell'avviso di vendita;
 - il termine di pagamento del saldo prezzo che in ogni caso non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; a tal fine si precisa che l'offerente può indicare un termine più breve (detta circostanza potrà essere valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione della migliore offerta); nel caso in cui il termine di versamento del saldo indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni, il termine indicato dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - il soggetto che avrà l'esclusiva facoltà di formulare rialzi nell'eventuale gara, qualora l'offerta di acquisto sia sottoscritta da più soggetti;
 - la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte all'offerente in Cancelleria, ex art. 174 disp. Att. c.p.c.;
 - eventuale richiesta di godimento delle agevolazioni fiscali (es. prima casa).

All'offerta vanno allegati a pena di inammissibilità:

1) qualora l'offerente sia persona fisica di cittadinanza italiana, copia di un valido documento di riconoscimento e della tessera del codice fiscale dei soggetti che sottoscrivono l'offerta,

nonché il certificato di stato libero ovvero estratto di matrimonio ove risulti il regime patrimoniale prescelto; se cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, è richiesto il passaporto e permesso di soggiorno in corso di validità;

2) qualora l'offerta sia fatta a nome della società o ente anche morale, 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;

3) assegno circolare bancario o postale (in quest'ultimo caso quello di colore giallo), non trasferibile intestato a Tribunale di Foggia - Proc. Esec. N° 357/2021, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

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

OFFERTA DI ACQUISTO PER VIA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica, va formulata secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia e dovrà essere trasmessa entro **le ore 12:00 del 08/07/2026** e dovrà contenere, in conformità a quanto previsto dal D.M. 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 ed il numero del ruolo generale della procedura;

-il numero o altro dato identificativo del lotto;

-la descrizione dei beni immobili;

-l'indicazione del professionista delegato, quale referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-il prezzo offerto e il termine per il relativo versamento del saldo. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

-l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto; la cauzione dovrà essere versata con bonifico bancario, da eseguirsi in tempo utile affinché la somma sia già accreditata al momento dell'apertura della busta telematica, sul conto corrente, accesso presso UNICREDIT s.p.a.- IBAN IT95G0200815713000102717190,causale:POSIZIONE(spazio)202100035700001(spazio)DEBITORE(spazio) Cauzione vendita del 09/07/2026 (si rammenta che è indispensabile effettuare detto bonifico rispettando esattamente la costruzione della causale innanzi specificata, i caratteri maiuscoli, minuscoli e gli spazi bianchi, a pena di inefficacia del bonifico);

-la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui sopra;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 ex art. 12 D.M. 32/2015;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015. 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 esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnate, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha – 2 code *dell'International Organization for Standardization*.

All'offerente che ha trasmesso l'offerta per via telematica sarà inviato dal gestore della vendita telematica (**Astegiuudiziarie in linea**) all'indirizzo della posta elettronica certificata indicata dall'offerente, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, un

invito a connettersi al portale www.astetelematiche.it e ad accedere con le proprie credenziali; lo stesso invito sarà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al sottoscritto delegato deve, a pena di esclusione della 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 alla vendita relativa alla proposta d'acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al sottoscritto professionista delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571 c. p. c.:

- le offerte analogiche o telematiche pervenute o trasmesse oltre il termine stabilito dall'avviso di vendita;
- le offerte analogiche o telematiche inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- le offerte analogiche o telematiche senza cauzione con le modalità e nelle misure innanzi indicate.

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte, può presentare istanza di assegnazione che, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'articolo 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**:

- se l'offerta (analogica o telematica) sia pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è accolta a favore dell'unico offerente anche se assente o *off line*;
- se l'offerta (analogica o telematica) è inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta salvo che:

a) 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;

b) in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel caso di **pluralità di offerte (analogiche o telematiche) valide**:

- il sottoscritto professionista inviterà gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ad una gara sull'offerta più alta con le modalità dettate dall'art. 581 c.p.c. precisando che tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

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 professionista delegato.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte analogiche o *on line* migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il lotto sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato l'ultimo rialzo, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo raggiunto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso.

Ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad 1/50 (un cinquantesimo) rispetto al prezzo offerto dal maggior offerente (aumento minimo). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, al termine della gara, avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato può disporre l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso valore, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; qualora siano state presentate cauzioni di pari importo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine del saldo prezzo; tuttavia, qualora sia stato indicato il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, verrà disposta la vendita a favore dell'offerta presentata per prima.

Non sarà possibile trasferire l'immobile aggiudicato a soggetti fisici e giuridici diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta di acquisto, salvo i casi di offerta di acquisto sottoscritta da un mandatario munito di procura speciale notarile o da un altro avvocato per persona da nominare; in detta ipotesi l'immobile sarà intestato al soggetto indicato rispettivamente dal mandatario speciale o dall'avvocato.

In caso di aggiudicazione, ***l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (precisando che il termine per il versamento del saldo del prezzo è perentorio e non è perciò prorogabile), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia, procedura esecutiva n. 357/2021 R.G.E., da depositare nello studio del sottoscritto, negli orari e nei giorni di apertura al pubblico, previo appuntamento telefonico, ovvero tramite bonifico bancario su conto corrente aperto presso UNICREDIT s.p.a. - filiale di Foggia intestato a Tribunale di Foggia, IBAN: IT95G0200815713000102717190 causale: POSIZIONE(spazio)202100035700001(spazio) DEBITORE (spazio) Saldo prezzo vendita del 09/07/2026.***

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del saldo prezzo oltre il termine di 120 giorni.

Sempre nel termine di 120 giorni, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – procedura esecutiva 230/2021 R.G.E. – o bonificare sullo stesso conto corrente aperto presso Unicredit s.p.a. – filiale Foggia intestato a Tribunale di Foggia – IBAN: IT95G0200815713000102717190, causale: POSIZIONE (spazio) 202100035700001 (spazio) DEBITORE (spazio)-Spese trasferimento vendita del 09/07/2026, altra somma per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito rivoltogli dal professionista delegato, 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.

Si evidenzia, altresì, che le spese relative al trasferimento del bene (imposte, tasse di registro, imposta di valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito e compenso del sottoscritto per i relativi adempimenti) sono a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tale situazione ai competenti uffici affinché si proceda al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa (artt.

574 c.c. e 587 c.p.c.).

Sempre nel termine per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali, specificando la natura e le disposizioni di legge che le prevedono.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 588 e 589 c.p.c., depositata nei termini di legge, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore dell'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo raggiunto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base del presente avviso.

In caso di assegnazione:

- il creditore procedente ed i creditori intervenuti dovranno depositare, nel termine di giorni trenta dalla comunicazione del sottoscritto, la nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese, con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da prelazione ipotecaria – della quota garantita dalla prelazione e della quota in chirografo;

- nei successivi quindici giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o, comunque, dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, il sottoscritto determinerà l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario che, complessivamente, dovrà versare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione, sul conto corrente aperto presso Unicredit s.p.a.- filiale Foggia intestato al Tribunale di Foggia IBAN:IT 95G0200815713000102717190, causale: POSIZIONE (spazio) 202100035700001(spazio) DEBITORE (spazio) - Saldo prezzo vendita del 09/07/2026 o con assegno circolare, non trasferibile, intestato a Tribunale di Foggia-Proc. Esec. n°357/2021 R.G.E., consegnato al professionista delegato.

All'esito, il sottoscritto rimetterà al Giudice dell'Esecuzione 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 cpc.

Nel caso in cui all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario 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), consegnando entro lo stesso termine al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art.576 comma 1, n.7 c.p.c. (art.41, comma 4, D.lgs. n.385/1993), consegnando entro lo stesso termine 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 sottoscritto 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 previsto dall'ordinanza di vendita.

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 piani di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.

In ogni caso il pagamento ex art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione ex art. 2270 c.c. delle cessioni e successioni a titolo particolare.

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 (15) giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art 574 c.p.c. (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.

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 15 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).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata sui siti sopra indicati; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 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 pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata dal sottoscritto professionista, nominato custode giudiziario, salvo espresso esonero

dell'aggiudicatario e/o assegnatario.

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

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

Maggiori informazioni possono aversi consultando i siti internet indicati o contattando il sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in San Severo alla Pacinotti n. 6, tel. 0882/332603 cell. 349/4214697; pec: rago.giorgio@avvocatifoggia.legalmail.it; email rago.giorgio@libero.it. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Addì 07/04/2026

Il Professionista delegato

Avv. Giorgio Rago