

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 149/2016 (+ R.G.E. 189/2017)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. CLAUDIO CARUSO

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. CHRISTIAN FAVINO

PROFESSIONISTA DELEGATO: DOTT. CHRISTIAN FAVINO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il **dott. Christian Favino**, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 06/12/2019 e successivo provvedimento del 27/04/2020, nella procedura esecutiva immobiliare n. 149/2016 REG. ES. IMM. (a cui è riunita la procedura esecutiva immobiliare n. 189/2017 REG. ES. IMM.), tenuto conto che:

- con provvedimento del 13 aprile 2021, il Giudice dell'Esecuzione ha revocato l'aggiudicazione del 06 dicembre 2020, disponendo la ripresa delle operazioni delegate alle medesime condizioni e modalità dell'ultimo esperimento di vendita;
- con successivo provvedimento reso all'udienza del 01 marzo 2022, il Giudice dell'Esecuzione ha rigettato l'istanza di proroga del versamento del saldo prezzo formulata dall'aggiudicatario provvisorio ed ha disposto la fissazione di un nuovo esperimento di vendita alle condizioni già fissate nella precedente asta;
- all'udienza del 19.04.2023 il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio ed ha autorizzato la fissazione di una nuova vendita alle medesime condizioni e modalità dei precedenti esperimenti;
- con provvedimento del 24.06.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato nuovamente la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio ed ha autorizzato la fissazione di una nuova vendita alle medesime condizioni e modalità di precedenti esperimenti, fatta salva l'entità della cauzione da versarsi nella maggior misura pari al 25% del prezzo offerto;
- con provvedimento del 12.06.2025 il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato nuovamente la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio ed ha autorizzato la fissazione di una nuova vendita alle medesime condizioni e modalità di precedenti esperimenti, fatta salva l'entità della cauzione da versarsi nella maggior misura pari al 35% del prezzo offerto;
- visto l'esito infruttuoso dell'esperimento di vendita senza incanto celebrato il 02.12.2025;

AVVISA

che il giorno 30 giugno 2026 alle ore 16:30 davanti a sé, presso l'Aula delle Aste Telematiche Pi+Di in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11, si terrà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili pignorati di seguito indicati e analiticamente descritti nella perizia redatta dall'arch. Antonio Misino allegata al fascicolo della procedura esecutiva, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO DUE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Diritto di piena proprietà (100%) dei seguenti beni immobili:

- **appartamento ad uso abitazione** sito in Cerignola (FG) alla Via Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, secondo piano, della superficie commerciale complessiva di mq. 159,00 circa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG) al foglio 162, p.lla 944, sub. 8, z.c. 1, cat. A/3, classe 5, vani 7, rendita catastale € 668,81;



- **deposito con terrazzo di pertinenza** sito in Cerignola (FG) alla Via Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, terzo piano, della superficie commerciale complessiva di mq. 29 circa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG) al foglio 162, p.lla 944, sub. 10, z.c. 1, cat. C/2, classe 3, rendita catastale € 53,56.

L'appartamento – situato al secondo piano di un fabbricato di quattro livelli fuori terra, in zona semicentrale/esterna del Comune di Cerignola – è composto da un ampio soggiorno / cucina con relativi attacchi ed affaccio su strada pubblica, ampia sala con affaccio diretto su strada, due camere da letto di cui una con affaccio su cavedio interno e l'altra posta sulla parte retrostante dotata di ampio finestrone posto su tramezzatura di confine con il soggiorno ad altezza di mt. 2,20 dal pavimento, oltre accessori, quali ampio ingresso, disimpegno, due bagni (di cui uno areato artificialmente e l'altro più grande con affaccio su cavedio interno), una centrale termica sul balcone e un locale lavanderia / cavedio.

L'altezza utile interna è di mt. 2,85 circa. La pavimentazione interna è rappresentata in parte da parquet riportante un elegante rosone a forma di stella al centro dell'ingresso. Il soggiorno è pavimentato con piastrelle di gres quadrangolari posate diagonalmente con inserti ad ogni vertice; il rivestimento della cucina è composto da piastrelle ceramiche alternate con inserti di ottima qualità. Il bagno principale è dotato, tra gli altri elementi, di una vasca idromassaggio angolare. Si segnala che, a causa di una infiltrazione proveniente dal cavedio interno, parte del soffitto e del pavimento sottostante risultano danneggiati.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento, di impianto citofonico e di allarme. Le pertinenze comuni sono rappresentate dal cortile antistante al fabbricato, dall'androne e dalla scalinata. L'immobile è provvisto di tutti gli impianti necessari; le utenze di energia elettrica, gas e acqua sono presenti regolarmente seppur non attivate.

Il deposito, situato al terzo piano del medesimo fabbricato, è costituito da un unico locale privo di impianto idrico e fognario, con pertinenza esclusiva di parte del terrazzo; le pertinenze comuni sono rappresentate dal cortile antistante al fabbricato, dall'androne, dalla scalinata e da una fascia del terrazzo che funge da collegamento dall'uscita della scalinata all'ingresso del deposito.

All'appartamento e al deposito si accede dalla strada comunale (Via Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – Cerignola) tramite cancello pedonale e consequenziale portoncino del vano scala che conduce ai piani superiori del fabbricato ove sono situate le unità immobiliari oggetto di vendita.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG) al foglio 162, p.lla 944, sub. 8 (appartamento) e al foglio 162, p.lla 944, sub. 10 (deposito).

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Nella perizia in atti redatta dall'arch. Antonio Misino (pag. 8) risulta che "(...) Con concessione edilizia n. 5/M/95 del 05/06/1995 veniva autorizzata la sopraelevazione al 1° e al 2° piano con volumi tecnici al piano attico e variazione di destinazione d'uso del piano terra esistente in Viale SS. Ausiliatrice n. 80; pratica edilizia n. 24/94.

I lavori iniziati il 21/06/1995 sono terminati presumibilmente il 16/06/1998.

Le unità immobiliari sono state accatastate il 18/06/1998 (...).

Gli immobili oggetto di vendita risultano privi del certificato di **abitabilità** e di **agibilità**".

In precedenza, la costruzione del piano terra è stata regolarizzata "(...) con pratiche di condono edilizio n. 552 e 1906 a fronte delle quali sono state rilasciate in data 06.04.1993 le relative concessioni edilizie in sanatoria n. 2/M/93 e 03/M/1993 adeguato alle leggi all'epoca vigenti in zona sismica prima di procedere alla sopraelevazione depositata al Genio Civile di Foggia il 12/05/1995 prot. 11642 Sez. Prima a cui è stata assegnato il n. 1438 di pratica, inserendo al piano terra pilastri in calcestruzzo per garantire la portanza e la stabilità futura dei sovrastanti due piani" (pag. 10).

Nella menzionata perizia è segnalato, inoltre, che "(...) Le unità immobiliari in esame al 1° e 2° piano e relativi depositi al piano 3° che in teoria avrebbero dovuto presentare un cavedio di forma quadrangolare ubicato ad angolo sulla parte dx posteriore delle stesse, come da progetto architettonico approvato con C.E. n. 5/M/95 del 05/06/1995, prat. N. 24/94, in realtà risulta traslato verso il centro e con una riduzione dell'ingombro principalmente al 2° piano, mentre



catastalmente trova la quasi totale corrispondenza. Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale non risulta presentata alcuna pratica edilizia atta a giustificare l'intervento realizzato.

Pertanto tutte le opere realizzate e non autorizzate sono da considerarsi abusive, da regolarizzare o tramite la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 36 del d.P.R. 380/01 e s.m.i.) oppure con la Scia di demolizione" (pag. 18).

Il CTU ha precisato, infine, che: "(...) Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica riportata agli atti del Comune, si riscontra la modifica delle partizioni interne al 1° e 2° piano, e la differente collocazione e dimensione del cavedio (in particolar modo al 2° piano), pertanto sono considerarsi opere abusive" (pag. 41).

In relazione a quest'ultimo punto occorrerà regolarizzare le modifiche dei tramezzi interni e ripristinare l'ingombro del cavedio assentito con Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01), e successivamente accatastare il bene immobile modificando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale. Le spese di regolarizzazione sono state stimate dal CTU in € 6.516,00 (euro seimilacinquecentosedici/00) (come riportato a pag. 44 dell'elaborato peritale).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Classe energetica "D", come da certificazione redatta dal CTU, agli atti.

CONFINI

L'appartamento confina, per un lato, con Via Maria Santissima Ausiliatrice e, per i restanti lati, con proprietà di terzi, salvo altri.

Il deposito confina con proprietà di terzi, salvo altri.

ESISTENZA DI EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE, COMODATO, DIRITTI E ONERI REALI

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta disabitato.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Si segnala che la perizia di stima, depositata in atti, fa esclusivo riferimento al pignoramento di cui alla procedura n. 149/2016 e alla correlata quota indivisa (50,00%) appartenente ad uno dei due debitori esecutati. La restante quota del 50,00% di proprietà indivisa è stata pignorata nell'ambito della riunita procedura esecutiva n. 189/2017. Ne consegue che la vendita di cui al presente avviso afferisce all'intera proprietà (100%) dei beni immobili d'anzì descritti (lotto n. 2)

Prezzo base d'asta: euro 70.000,00 (euro settantamila/00)

Offerta minima: euro 52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento/00)

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima d'anzì indicata, pubblicata sui siti www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it, nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; pertanto l'esistenza di eventuali vizi o 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, 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.



L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e s.m.i., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

OFFERTE DI ACQUISTO

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

A) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica – redatta e sottoscritta digitalmente secondo le indicazioni riportate nel portale ministeriale (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) ed utilizzando il modulo fornito dal Ministero della Giustizia – dovrà essere trasmessa (unitamente agli eventuali allegati necessari) entro le **ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita dianzi indicata, esclusi i giorni festivi e il sabato** (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente).

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015 e nei limiti di quanto previsto dal modulo fornito dal Ministero della Giustizia:

a) i dati identificativi dell'offerente (a tal proposito si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante con allegazione del suo documento di identità, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del medesimo legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore di base d'asta indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta minima) a pena di inammissibilità;

i) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo (ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri) che non dovrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione. 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;



l) l'importo versato a titolo di **cauzione pari almeno al 35% (trentacinque per cento) del prezzo offerto**;

m) la **data, l'orario e il numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

n) l'**indirizzo della casella di posta elettronica certificata** di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste nel presente avviso;

o) l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere comunicazioni relative alla procedura.

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-2 code dell'International Organization for Standardization*.

L'offerta per la vendita telematica (comprensiva degli eventuali allegati) potrà essere redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi utilizzando il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Il **versamento della cauzione pari almeno al 35% (trentacinque per cento) del prezzo offerto** dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto Tribun-web intestato al Tribunale di Foggia, codice IBAN: **IT 95 G 02008 15713 00010 2717190** con la causale **"POSIZIONE 201600014900001 DEBITORE CAUZIONE"**. Per garantire una corretta attribuzione, da parte della banca, del versamento effettuato in favore della procedura esecutiva è **necessario riportare esattamente la causale d'anziché riportata** tenendo conto delle seguenti precisazioni: i) la parola "POSIZIONE" è fissa ed è costituita da 9 caratteri maiuscoli; ii) il successivo codice numerico è composto da 15 cifre; iii) la parola "DEBITORE" è fissa, costituita da 8 caratteri maiuscoli; iv) la parola "CAUZIONE" è fissa, costituita da otto caratteri maiuscoli; v) i 4 campi indicati ("POSIZIONE"; codice numerico; "DEBITORE"; "CAUZIONE") devono essere separati da uno spazio (c.d. black). **Il bonifico bancario dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.**

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA

Le offerte analogiche (cioè cartacee) di acquisto dovranno essere depositate entro le **ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita d'anziché indicata presso lo studio del Professionista Delegato, dott. Christian Favino, in Foggia alla Via Bari n. 72 (orari di apertura: ogni giorno dalle ore 9:30 alle ore 12:30 e dalle 17:00 alle ore 18:30, escluso il sabato e la domenica)**, in busta chiusa e sigillata. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto, debitamente sottoscritta, dovrà essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità dovrà 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 generalità 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 potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore di base d'asta indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta minima) a pena di inammissibilità;

c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo (ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri) che non dovrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione dell'immobile. 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, a pena di inammissibilità della proposta medesima, deve essere allegata:

- 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 l'offerente è persona giuridica, il documento dal 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;

- in ogni caso, l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato al "**Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 149/2016**", a titolo di cauzione, per un importo pari almeno al **35% (trentacinque per cento) del prezzo offerto.**

L'offerta presentata (in via telematica o analogica) è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara da parte dell'offerente.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate o analogiche **pervenute oltre il termine** fissato per la loro presentazione;

- le offerte criptate o analogiche **che prevedano, per il versamento del saldo del prezzo, un termine superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;**

- le offerte criptate o analogiche **con offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta minima);**

- le offerte criptate o analogiche **non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nell'avviso di vendita e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.**

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno 30 giugno 2026, alle ore 16:30 presso l'Aula delle Aste Telematiche Pi+Di in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11.

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, 3° 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.

Qualora in virtù di 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 precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 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 dal Giudice dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in Cancelleria.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della Vendita Telematica è "IT Auction S.r.l." (già "Neprix S.r.l.", ora "Abilio S.p.A.") e la piattaforma telematica utilizzata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista è il sito internet www.venditegiudiziarieitalia.it.

Il referente della vendita è il Professionista Delegato, dott. Christian Favino, con studio in Foggia alla Via Bari n. 72.

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 è 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 è 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: **a)** 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)** 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 un (dicasi 1) minuto**.

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, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento, soggetto alla sospensione feriale, ha natura perentoria e non è perciò prorogabile), consegnando al Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 149/2016" ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al Tribunale di Foggia, codice IBAN: IT 95 G 02008 15713 00010 2717190 con la causale "POSIZIONE 201600014900001 DEBITORE SALDO PREZZO".

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare sul predetto conto bancario ovvero 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. 149/2016" per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione (percentuale valida per tutte le tipologie di immobili), a titolo forfettario per il sostenimento degli oneri tributari, dei diritti e delle spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura dovuta entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal Professionista Delegato. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il Professionista Delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste per legge.

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.

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.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (a titolo esemplificativo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) **saranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente**. Ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

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.

Il Professionista Delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 (trenta) 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;
- b) a determinare - nel termine di 15 (quindici) 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;

nonché:

- c) a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- d) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) 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 della procedura esecutiva, dandone prova agli atti);
- e) a trasmettere 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 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.

Trattandosi di vendita senza incanto, l'adempimento dovrà essere effettuato 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 delle 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 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 piano 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 T.U.B. dal Professionista Delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione ex art. 2770 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 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (trattandosi di vendita senza incanto) paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, 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 sopra indicato.

INFORMAZIONI UTILI

Per gli eventuali interessati v'è la possibilità di 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.

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno degli Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I. (il cui elenco, di seguito riportato, va considerato a titolo meramente indicativo e non esaustivo): Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.r.l. - Filiale di Foggia (tel. 0881.782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A. - Filiale di Lucera (tel. 0881.520832), Banca 24-7 S.p.A. (tel. 035.383611), Banca Popolare di Bari S.c.r.l. - Sede di Bari (tel. 080.5274244), Banca di Roma S.p.A. - Filiale di Foggia 3 (tel. 0881.76111), Banca Popolare Pugliese S.c.r.l. (tel. 0833.500111), Banca Carige S.p.A. - Filiale di Foggia (tel. 0881.568456), Credito Cooperativo CRA di San Giovanni Rotondo S.c.r.l. (tel. 0882.458231), Unicredit Banca per la Casa S.p.A, filiale di Bari (tel. 080.5237030), Sedicibanca S.p.A. con sede in Roma (06.474881), Unicredit S.p.A. (agenzia di Foggia), salvo altri.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il format di prenotazione.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 576 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 anche 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 Delegato, dott. Christian Favino, anche in qualità di Custode Giudiziario, con studio in Foggia alla Via Bari n. 72, tel. 0881/725139, nonché dalla Edicom Finance s.r.l. al numero verde 800 630 663.

Foggia, li 21 aprile 2026.

Il Professionista Delegato
(dott. Christian Favino)

