

**AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: [castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it)

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

\*\*\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 177/2017 + 263/2019**

\*\*\*\*\*

IL PROFESSIONISTA DELEGATO **AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**,

- vista l'ordinanza di delega alla vendita resa dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia in data 24/09/2021, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c.;

- visto il provvedimento reso all'udienza del 15/02/2022 di autorizzazione alla formazione di una tabella millesimale del compendio staggito, come integrato con successivo provvedimento del 29/06/2022;

- viste le relazioni di stima dei beni pignorati e le successive integrazioni come richieste dal Giudice dell'Esecuzione e dal sottoscritto Professionista Delegato;

- vista la determinazione del valore degli immobili a norma dell'art. 568, III comma, c.p.c.,

- visti gli esiti negativi dei precedenti tentativi di vendita tenutisi il 09.02.2023, il 16.05.2023 e il 26.09.23;

- vista il provvedimento reso dal G.E. alla udienza del 3.10.2023 con il quale è stato autorizzato un nuovo tentativo di vendita al prezzo ulteriormente ribassato di ¼ rispetto al precedente,

- visto l'esito, parzialmente negativo, della vendita senza incanto del 9/01/2024;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 6/02/2024, con il quale, con riferimento ai Lotti 1, 4 e 21, è stato autorizzato un ulteriore tentativo di vendita al prezzo ulteriormente ribassato di ¼ rispetto al precedente, ivi disponendo altresì la vendita in prima pubblicazione degli altri Lotti staggiti e rimasti momentaneamente invenduti ai sensi dell'art. 504 c.p.c.;

- visto il provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione il 15/05/2024, con il quale è stata dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario del Lotto 3 e con il quale altresì sono stati rimessi gli atti al sottoscritto P.D. per un nuovo tentativo di vendita alle stesse condizioni del precedente ma con cauzione al 25% del prezzo offerto;

- visto l'esito, parzialmente negativo, della vendita senza incanto del 3/10/2024;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione reso il 17/12/2024, con il quale, con riferimento a tutti i Lotti, è stato autorizzato un ulteriore tentativo di vendita al prezzo ulteriormente ribassato di ¼ rispetto al precedente;

- visto l'esito, parzialmente negativo, della vendita senza incanto dell'8/04/2025;

- visto il provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione il 30/04/2025, con il quale è stato autorizzato un ulteriore tentativo di vendita di tutti i lotti, con ulteriore ribasso del prezzo di ¼, ad eccezione del lotto 9, per il quale dovrà procedersi con prezzo base d'asta pari ad € 25.000,00;

- visto l'esito parzialmente negativo della vendita senza incanto del 17/07/2025;

- visto il provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione il 22/07/2025, con il quale è stato autorizzato un ulteriore tentativo di vendita per i lotti residui con ribasso di ¼ rispetto al precedente;

- considerato che i creditori hanno provveduto a integrare il fondo spese per la vendita;

- visto l'esito parzialmente negativo della vendita senza incanto del 02/12/2025;

**AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: [castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it)

- visto il provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione il 28/04/2026, con il quale è stato autorizzato un ulteriore tentativo di vendita per il Lotto 8 con ribasso di ¼ rispetto al precedente;

**AVVISA**

CHE PROCEDERÀ ALLA

**VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA,**

DEL SEGUENTE COMPENDIO IMMOBILIARE

SITO IN SAN SEVERO (FG) S.P. 30 – Km. 0,850 (VIA PER TORREMAGGIORE)

**LOTTO 8**

**DESCRIZIONE IMMOBILE DELL'ESPERTO STIMATORE**

**I. PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO (1/1) DELLA PALAZZINA** facente parte del primo progetto di insediamento artigianale realizzato sull'area tra gli anni 1966-1968. La Palazzina (uffici ed alloggio custode) è posta subito sulla sinistra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P. 30. È costituita da un piano interrato (tavernetta) di mq. 71, un piano rialzato (alloggio custode) di 92 mq. ed un primo piano in ristrutturazione con copertura a terrazzo di 141 mq. La limitrofa vetusta cabina elettrica di 14 mq. è in pessime condizioni ed al momento utilizzata come canile. La pavimentazione interna è in marmette di graniglia. L'altezza netta utile interna è di 2.80 mt. Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, solo in parte sostituiti da nuovi infissi al primo piano in ristrutturazione. Munito di portone principale esterno in legno, a due ante, orientato verso est. La tavernetta è stata recentemente ristrutturata e presenta un unico ambiente pavimentato ed intonacato, con un bagnetto in fondo. Il piano rialzato è attualmente alloggio del custode del compendio immobiliare. Vetuste le scale tra i vari piani. Il primo piano in ristrutturazione, è costituito da tre camere, ha ancora telai privi di porte interne, piastrelle in marmette di graniglia, impianti in corso di realizzazione, vetusti i balconi. Il bagnetto al primo piano è già dotato di sanitari e rubinetteria e rivestito con piastrelle in ceramica. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. La struttura portante è in tufo, con solaio a travetti e pignatte. Gli impianti sono privi di documentazione a corredo e non sono ormai più a norma secondo il DM 37/2008. La Palazzina sembra fornita di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale all'ingresso del compendio sulla S.P. 30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura di gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. Lo stato di uso e manutenzione è mediocre. Si estende (piano interrato, piano rialzato, piano primo), per circa **318 mq.** Il lotto in questione viene venduto in uno ai proporzionali

**II. DIRITTI PARI A 23,01 MILLESIMI** sulle aree e sugli spazi comuni, costituiti dalle varie aree di manovra ivi presenti, censiti al Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20), p.lle 574 e 599. Si precisa che i proporzionali diritti non comprendono gli allacci delle utenze, in considerazione dello stato dei luoghi e delle condizioni di fatto degli stessi, né il piazzale antistante il Lotto 1, ricompreso nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso, né la porzione di tettoia posta, su area comune, in adiacenza al Lotto 7, ricompresa nel medesimo Lotto quale attinenza esclusiva dello stesso.

**DATI CATASTALI**

la **PALAZZINA** risulta censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG):

- Foglio 23, particella 243, sub 4, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. A/10, 4 vani, P.T., Rendita € 1.074,23.

- Foglio 23, particella 243, sub 5, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. A/3, 5,5 vani, P.T.+1, Rendita € 553,90.

- Foglio 23, particella 243, sub 6, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. C/2, 71mq., P.T.+S1, Rendita € 198,01.

- Foglio 23, particella 244, sub 31, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0.850, Cat. C/2, 14 mq., P.T., Rendita € 62,90.

**AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: [castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it)

Le **AREE COMUNI** sono censite presso il N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG): Foglio 23, p.lla 244 subb. 7-12-29-32-33 (ex 20), p.lle 574 e 599.

**CONFINI**

la Palazzina confina con p.lle 244, sub. 20 (oggi 32 e 33) e con p.lla 474 di terzi, ad ovest, salvo altri e migliori confini.

**SITUAZIONE URBANISTICA COME DA RELAZIONI DELL'ESPERTO**

Come risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Angelo Antonio Francesco Prencipe il 1°/12/2019, integrata con le successive perizie del 25/11/2020, del 26/04/2022 e del 14/09/2022, il tutto depositato in atti e pubblicato come di seguito precisato, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, la costruzione è stata realizzata negli anni 1966-1968. Si elencano di seguito gli atti e i documenti dallo stesso visionati presso l'U.T.C. di San Severo: 3/05/1966, presentazione progetto; 8/06/1966, licenza di costruzione n.ro 46 libretto 3; 8/06/1986, ultimazione lavori; 14/05/1971, certificato ultimazione lavori; 25/05/1971 agibilità del macrolotto, da richiedere per il singolo lotto. Tra situazione reale e planimetria catastale vi sono lievi difformità planimetrico – distributive (partizioni interne) da rettificare anche in Catasto. L'attestato di prestazione energetica, riporta la classe energetica "G".

**PROVENIENZA**

Il suolo su cui è stato edificato l'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita, con atto di compravendita per Notar D'Angelo Dott. Matteo del 16/10/1965, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23/10/1965 ai n.ri RG 21260 – RP 116366.

**VALORE IMMOBILE**

Il valore del bene immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di **€ 275.000,00 (EURO CENTOTRENTAMILA/00)**.

**PREZZO BASE D'ASTA**

Il prezzo da porre a base d'asta, ulteriormente ribassato di ¼, è pari ad **€ 87.012,00 (EURO OTTANTASETTEMILADODICI/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere formulata offerta inferiore, pari ad **€ 65.259,00 (EURO SESSANTACINQUEMILADUCENTOCINQUANTANOVE/00)**, ovvero pari al 75% del prezzo posto a base d'asta.

**CUSTODIA**

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato.

Allo stato, il Lotto 8 è libero da persone e cose, nella disponibilità del debitore esecutato.

Qualora occupato al momento della aggiudicazione, il compendio verrà rilasciato libero da persone e/o cose a spese e cura della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

\*\*\*\*\*

**CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché liberi da formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

La vendita è stabilita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, vincolo, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

**AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: [castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it)

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 di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti o 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.

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

**FISSA**

- **PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il termine del **30/06/2026**, alle ore **12,00**, come di seguito meglio specificato;

- **PER LA VENDITA SENZA INCANTO, LA DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA**, a norma dell'art. 572 c.p.c., nonché per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., il giorno **01/07/2026**, alle ore **15,30**, presso il domicilio del Professionista Delegato in Foggia alla Via D'Adduzio n.ro 3 (c/o ASS.V.IMM.).

In tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti e i creditori iscritti non intervenuti, per presenziare allo svolgimento delle predette operazioni.

\*\*\*\*\*

**MODALITÀ DELLE OFFERTE NELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ ANALOGICA**

L'offerta analogica, in bollo di € 16,00, dovrà essere presentata presso il domicilio del Professionista Delegato in Foggia alla Via D'Adduzio n. 3 (c/o ASS.V.IMM.), in busta chiusa, sulla quale potrà essere indicato un nome di fantasia e la data di vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta;

**L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita Iva) domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale;

- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto dovranno essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, in misura non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

- il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non superiore a **120 gg.** dalla aggiudicazione dell'immobile;

- l'offerente potrà indicare un termine per il saldo prezzo più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal Professionista Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;

- l'indicazione del termine breve rispetto a quello indicato nel presente avviso di vendita, comporta il rispetto di esso da parte dell'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

**AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: [castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it)

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati, in uno a ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
- la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune di Foggia, in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso il domicilio del Professionista Delegato;
- in caso di offerta a mezzo procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se società o persona giuridica, certificato delle imprese o certificato del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità dei rappresentanti legali;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- in caso di cittadinanza diversa da quella italiana o di altro Paese UE, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno;
- **assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (quello di colore giallo) non trasferibile ed intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E.", a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, da inserire all'interno della busta.**

Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

MODALITÀ DELLE OFFERTE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA

L'offerta telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero delle Giustizia con trasmissione entro le **ORE 12.00** del giorno precedente la data della vendita, **DOVRÀ CONTENERE**, come prescritto dal D.M. 32/2015 e succ. modif. ed integr.:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della Partita IVA;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato in offerta sia inferiore a quello di **120 gg.** come indicato nell'avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, sul conto corrente acceso presso UNICREDIT / *Tribun Web*, intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E." – "CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190", avendo cura di indicare obbligatoriamente, con i caratteri e gli spazi come indicati, la seguente causale:**

**AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: [castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it)

**posizione(spazio)201700017700001(spazio)debitore(spazio)versamentocauzione**

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma 4, o in alternativa quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- recapito telefonico dell'offerente;
- nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dalla 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 dovrà essere sempre 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*.

**PARTECIPAZIONE E MODALITÀ DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DI DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) 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. La procura deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta.

In caso invece di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere intestato.

Qualora, in base a quanto statuito 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..

Tale consenso dovrà essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate ed analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il Professionista Delegato sarà 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 ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto previamente depositato in cancelleria.

**Il gestore della vendita telematica sarà la Società "IT AUCTION".**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sarà il Professionista Delegato.

Nella vendita, il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

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

a) 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;

**AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: [castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it)

b) 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: in primo luogo, il Professionista Delegato ritenga che vi sia concreta e seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione 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.

In caso di gara tra una offerta e l'altra dovrà apportarsi un aumento minimo non inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato.

La gara sincrona mista dovrà considerarsi chiusa allorchè saranno trascorsi 1 (uno) minuti dall'ultima offerta, *on line* o analogica, senza che siano stati effettuati rilanci.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti 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 comunicate dal Delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione 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 chi abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore 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.

In ogni caso, in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

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

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e un'istanza di assegnazione *ex art.* 589 c.p.c., si darà corso alla vendita.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

Nel caso in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la vendita potrà essere disposta solo se ricorrano le condizioni di cui all'art. 572, II e III comma c.p.c..

Nel caso di assenza dell'unico offerente, purchè l'offerta sia regolare e valida, essa determina la aggiudicazione con conseguente obbligo di versamento del prezzo nel termine fissato dal professionista delegato. Nel caso di più offerte: qualora si faccia luogo alla gara fra i presenti, l'assente non può ritenersi aderente alla gara, essendo necessaria a tale scopo una espressa manifestazione di volontà. La gara si svolgerà quindi fra gli altri offerenti. La cauzione verrà restituita all'offerente non comparso. Se invece non si fa luogo alla gara per mancata adesione dei presenti: se l'assente ha avanzato l'offerta più alta, il bene sarà aggiudicato

allo stesso, se ha fatto una offerta minore a lui verrà preferito l'offerente non aderente che ha avanzato l'offerta più alta.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte criptate ed analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite.

**ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **AL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO NEL TERMINE MASSIMO DI 120 GG. DALL'AGGIUDICAZIONE**, ovvero nel minor termine contenuto nell'offerta, presso il domicilio del Professionista Delegato (c/o ASS.V.IMM), mediante assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (quello di colore giallo) non trasferibile ed intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E.", per il caso di offerta analogica, ovvero, per il caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario da eseguirsi, sul conto corrente acceso presso UNICREDIT / *Tribun Web*, intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E." – "CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190", avendo cura di indicare obbligatoriamente, con i caratteri e gli spazi come indicati, la seguente causale:

**posizione(spazio)201700017700001(spazio)debitore(spazio)versamentosaldo prezzo,**

**detratta la cauzione già versata.**

2) **AL VERSAMENTO, NELLO STESSO TERMINE**, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, **DI UNA SOMMA PARI AL 20 % PER TUTTE LE TIPOLOGIE DI IMMOBILI, DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**, a titolo forfettario per oneri, diritti e spese di vendita (imposta registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento), che sono a carico dell'aggiudicatario, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, con le seguenti modalità: presso il domicilio del Professionista Delegato (c/o ASS.V.IMM), mediante assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (quello di colore giallo) non trasferibile ed intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E.", per il caso di offerta analogica, ovvero, per il caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario da eseguirsi, sul conto corrente acceso presso UNICREDIT / *Tribun Web*, intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ES. N.RO 177/2017 R.G.E." – "CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190", avendo cura di indicare obbligatoriamente, con i caratteri e gli spazi come indicati, la seguente causale:

**posizione(spazio)201700017700001(spazio)debitore(spazio)versamentospesetrasferimento,**

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

Il versamento delle spese è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal sottoscritto Professionista Delegato.

3) Al deposito di apposita dichiarazione, entro il termine previsto per il saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di **AGEVOLAZIONI FISCALI**, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste.

Si precisa che il termine per il saldo prezzo, ha natura perentoria e non è perciò prorogabile ma, per espressa delega sul punto, è soggetto a sospensione feriale.

\*\*\*\*\*

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

## **AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: [castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it)

nella misura dell'80%, mentre, il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a garanzia delle spese prededucibili non ancora quantificabili:

- nel caso di vendita senza incanto, nel termine fissato dal Professionista Delegato 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;

- nel caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n.ro 7, 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;

L'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

A tal fine si precisa che, entro 5 (cinque) giorni dalla aggiudicazione, la Banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà produrre al Professionista Delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito, corredata dei documenti giustificativi e del codice IBAN su cui eseguire il versamento, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto.

Qualora il creditore fondiario non provveda a comunicare al Professionista Delegato quanto richiesto nel termine, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura ovvero mediante assegno circolare secondo le indicazioni generali del presente avviso di vendita.

Tale somma verrà sempre imputata nelle percentuali di cui sopra.

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, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993).

Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

### **NOTIZIE UTILI**

Gli eventuali interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita con i seguenti istituti che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI: Banca CARIGE; BCC – Banca di Cooperativo di San Giovanni Rotondo; Banca Popolare dell'Emilia Romagna; BPB – Banca Popolare di Bari; BPM – Banca Popolare di Milano; BPPB – Banca Popolare di Puglia e Basilicata; BPP – Banca Popolare Pugliese; BancApulia; Dobank. Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nonché sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it), ove è possibile reperire maggiori informazioni.

Ulteriori dettagli, potranno altresì essere richiesti al Professionista Delegato.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio domicilio.

**AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: [castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it)

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le eventuali domande di assegnazione, per le istanze ex art. 574 c.p.c. e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

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

Foggia, lì 28/04/2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

CUSTODE GIUDIZIARIO

*AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI*

**DICHIARAZIONE EX ART. 137 COMMA 7 C.P.C.**

Il sottoscritto Avv. Francesco R. Castellucci, nella qualità, chiede all'UNEP del Tribunale di Foggia, di procedere alla notifica dell'antescritto avviso di vendita, a tal fine dichiarando che la presente notifica riguarda un procedimento instaurato prima del 28/02/2023.

Foggia, lì 28/04/2026.

*- Avv. Francesco R. Castellucci -*

**AVV. FRANCESCO R. CASTELLUCCI**

CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 54 – SAN SEVERO (FG)

TEL. / FAX 0882 070156

PEC: [castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it)