

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITÀ SINCRONA MISTA
(Art. 161-ter disp. att. c.p.c. e Decreto Ministero Giustizia 26/02/2015 n.32)
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.295/2023 R.G.ES.

Il Professionista Delegato Avv. Alessia Piscone,

- vista la relazione di stima dei beni pignorati del 03/05/2025;
- vista l'ordinanza di vendita senza incanto in modalità sincrona mista emessa ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Foggia, dott.ssa Maria Michela Valente in data 16/12/2025;
- visto ed applicato l'art. 591/*bis* c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **14 LUGLIO 2026 alle ore 18.00 e segg.**, dinanzi al Professionista Delegato Avv. Alessia Piscone, c/o la sala aste telematiche sita in Lucera alla Via Federico II n.11, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA** del compendio immobiliare di seguito indicato:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE:

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo posto al piano rialzato (catastalmente primo) di una palazzina condominiale ex INA CASA, sito nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Giulio Cesare n° 10/A (catastalmente 12), distinto con il numero interno due (2), con ingresso privato dalla prima porta a sinistra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale, composto di cucina, tre camere, bagno, disimpegno, due balconi e **giardino pertinenziale** con annessi due piccoli locali adibiti a deposito, per una superficie complessiva coperta di circa 91 mq e una superficie scoperta di circa 18 mq per balconi e scala esterna, e di circa 143,5 mq per il giardino con depositi, **con annesso un locale cantinola** di pertinenza esclusiva posto al piano terra, ricevente accesso dal vano scala e da via Giulio Cesare snc, per una superficie complessiva coperta di circa 22 mq.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio, di impianto idrico e fognante, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di condizionamento con split a parete, di impianto citofonico e antenna per la televisione. La caldaia è risultata non funzionante poiché guasta. L'impianto elettrico è a norma. All'area esterna di pertinenza, adibita a giardino, si accede dal balcone della cucina tramite una scala esterna di proprietà.

Il locale cantinola di pertinenza dell'appartamento è posto a pianterreno e risulta accessibile da una porta che sporge nel corridoio comune che si diparte dal vano scala, ma che in sede di sopralluogo è risultata bloccata e non accessibile per la presenza di un grande mobile posto a sua chiusura. È altresì accessibile direttamente da via Giulio Cesare su cui sporge con un portone metallico a due ante battenti.

Per una più dettagliata descrizione dello stato dei luoghi si rimanda alla perizia di stima a firma dell'Ing. Gianni Iagulli.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, con altro appartamento distinto con l'interno uno, con giardini e/o pertinenze esterne di altre unità immobiliari di proprietà altrui, e prospiciente via Giulio Cesare su cui forma angolo salvo altri e migliori confini-

Il locale cantinola confina con altri due locali di proprietà altrui, con vano scala e con detta strada pubblica salvo altri e migliori confini.

DATI CATASTALI

Il compendio è censito presso il Catasto Fabbricati del comune di San Severo al foglio 30, particella n. 259 subalterno 14 graffato al subalterno 60 della stessa particella, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 411,87.



SITUAZIONE URBANISTICA

La costruzione del fabbricato è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967 e da quanto emerge dalla c.t.u. a firma dell'Ing. Gianni Iagulli non è presente alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: la distribuzione e la destinazione degli spazi interni ed esterni, e la presenza di due depositi nel giardino costituiscono difformità dal progetto originario. Dette opere sono da considerarsi abusive anche se suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Il suolo su cui sorge il fabbricato non è soggetto a edilizia convenzionata.

CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata.

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo con quella catastale emerge che quest'ultima non corrisponde allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate consistono in una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni per la rimozione di alcuni tramezzi e la chiusura di una rientranza del balcone che si affaccia sul giardino. Anche il giardino ha forma differente, nonché sullo stesso insistono due manufatti a semplice elevazione adibiti a deposito non previsti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Munito di APE n. 7105125000621177 del 18/4/2025, allegato alla perizia di stima, prestazione energetica globale dell'immobile = 287,59 kWh/m²*anno, Classe Energetica "F".

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato del lotto, determinato a norma dell'art. 568, comma 1, cpc, è di € 64.100,00, già al netto delle voci di riduzione del valore di mercato e degli oneri ipotizzati dal ctu per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta è pari ad € 64.100,00.

L'offerta minima dovrà essere pari al 75% del valore base d'asta e quindi dovrà essere non inferiore ad Euro 48.075,00. Si evidenzia che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella disponibilità della debitrice esecutata.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è il sottoscritto Professionista Delegato, con studio in San Severo alla Via Giuseppe de Cesare n.73, con recapito telefonico 0882/602190.

ONERI CONDOMINIALI

Stando a quanto riferito in sede di sopralluogo non vi è la presenza di un amministratore di condominio e le spese condominiali (luce e pulizia delle scale) vengono ripartite in parti uguali tra i condomini.

FORMALITÀ (gravanti sull'immobile che verranno cancellate con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario e/o assegnatario ed a cura del sottoscritto professionista delegato):

- ISCRIZIONE DEL 07/11/2006 - Ipoteca volontaria a favore di Banca per la Casa S.p.A. derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo (FG) del 27/10/2006 rep. n. 138085, racc. n. 33770, iscritta a Foggia in data 7/11/2006 al n. 4865 Reg. Part. e al n. 25463 Reg. Gen. – presenza graffati;
- TRASCRIZIONE DEL 24/05/2023 - Pignoramento immobiliare a favore di Prisma SPV s.r.l. derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo il 17/5/2023 repertorio n. 1088 e trascritto in data 24/5/2023 al n. 12735 Reg. Gen. e al n. 9989 Reg. Part. – presenza graffati;
- TRASCRIZIONE del 09/10/2023 - Pignoramento immobiliare a favore di Prisma SPV s.r.l. derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo il 5/10/2023 repertorio n. 2418 e trascritto in data 9/10/2023 al n. 23206 Reg. Gen. e al n. 18340 Reg. Part. – presenza graffati.



ALTRE INFORMAZIONI

Per gli immobili sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia di stima a firma dell'Ing. Gianni Iagulli.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La deliberazione sulle offerte di acquisto (art. 572 c.p.c.) e l'eventuale gara tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.) è fissata per il giorno **14 LUGLIO 2026, ore 18.00** e seguenti avanti il sottoscritto professionista delegato, presso c/o la sala aste telematiche sita in Lucera alla Via Federico II n.11.

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.

Chiunque sia interessato all'acquisto del lotto unico in vendita potrà presentare l'offerta in forma analogica o per via telematica con le modalità di seguito indicate:

OFFERTA DI ACQUISTO IN FORMA ANALOGICA

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa da depositare presso lo studio del professionista delegato sito in San Severo alla Via Giuseppe de Cesare n. 73 (n. telefonico 0882/602190), nei giorni lavorativi dal lunedì al venerdì (dalle ore 09.00 alle ore 12.00 e dalle ore 16.00 alle ore 19.30) ed improrogabilmente non oltre le ore **12.00 del giorno 13 LUGLIO 2026.**

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

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, inserita nella busta, deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

se l'offerente è persona fisica:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e, se attivato, l'indirizzo di posta elettronica certificata o semplice, dell'offerente 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 essere presente all'apertura della busta alla data fissata per la deliberazione sulle offerte per la partecipazione all'eventuale gara;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta d'acquisto dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici e fiscali dell'altro coniuge;
- se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è una società o ente anche morale:

- la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita Iva, la sede legale, il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata (obbligatorio) e i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante pro tempore.

L'offerta può essere sottoscritta anche da un mandatario munito di procura speciale notarile o da un avvocato per persona da nominare ex artt. 571, 1° comma, e 579 n.3, c.p.c.; in quest'ultima ipotesi, l'avvocato deve indicare la data di conferimento della procura e, in caso di aggiudicazione, dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato offerente (art. 583 c.p.c.). In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

Nell'offerta dovrà essere necessariamente specificato quanto segue:

- a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità;



b) il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, ivi compresi gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal sottoscritto Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

d) il soggetto che avrà l'esclusiva facoltà di formulare rialzi nell'eventuale gara ex art. 573 c.p.c. qualora l'offerta di acquisto sia sottoscritta da più soggetti;

e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Foggia; a tal fine si avverte espressamente che, in mancanza, le comunicazioni agli interessati saranno fatte con deposito presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Foggia (art. 174 disp. att. c.p.c.).

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica, la fotocopia di un valido documento di identità non scaduto ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se persona giuridica la visura camerale 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;

- l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA - Proc. esecutiva n. 295/2023 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma, c.p.c..

OFFERTA DI ACQUISTO PER VIA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le **ore 12.00 del giorno 13 LUGLIO 2026** esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

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 sottoscritto professionista delegato quale referente della procedura;

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

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

i) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari ad 1/10 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 aperto presso la Banca Unicredit – piattaforma Tribunweb, intestato al Tribunale di Foggia con il



seguente IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**, causale: **POSIZIONE 2023000295000001 - Cauzione vendita del 14 LUGLIO 2026.**

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Si rappresenta che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta. Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito al netto degli oneri bancari;

- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- 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 dal presente regolamento;
- o) 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 ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha- 2code dell'International Organization for Standardization*.

All'offerente che ha trasmesso l'offerta per via telematica sarà inviato dal gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET** all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dall'offerente, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, un invito a connettersi al portale **www.spazioaste.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 dinanzi al sottoscritto 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 alla vendita relativa alla proposta di 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, cpc l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

CONDIZIONI COMUNI

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

- le offerte analogiche o telematiche depositate o trasmesse oltre **le ore 12.00 del giorno 13 luglio 2026;**
- le offerte analogiche o telematiche inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- le offerte analogiche o telematiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi indicate.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della Vendita Telematica è Astalegale.net, attraverso il suo portale dedicato **www.spazioaste.it**; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato.

Per le modalità di svolgimento dell'asta on line si rimanda alle istruzioni pubblicate sul portale gestito dalla medesima società nonché al presente avviso di vendita.

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



Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida (analogica o telematica):

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *offline* o assente in sala aste;
- b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il sottoscritto Professionista Delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

Nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide:

Il sottoscritto 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 nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del sottoscritto Professionista Delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasì 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 al sottoscritto 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 sottoscritto 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 il saldo prezzo nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risultanti, altresì, dalla perizia dell'esperto d'ufficio, depositata in atti e pubblicata come per legge sui siti internet sopra indicati;
- che la vendita è stabilita a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, 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 considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

- che gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura;

- che la liberazione dell’immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza valido ed efficace titolo opponibile alla procedura, verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell’aggiudicatario e/o assegnatario;

- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario e/o assegnatario.

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell’avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall’aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al “**Tribunale di Foggia – Proc. n.295/2023 R.G.E.**” ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell’aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Foggia Proc. n. 295/2023 R.G.E.**” per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

Si evidenzia altresì che le spese relative al trasferimento del bene (imposte e tasse di registro, imposta sul 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.

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 rivoltagli dal sottoscritto 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 segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti ed 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 (art. 574 u.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 contemplano.

ASSEGNAZIONE

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

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.

CREDITORE FONDIARIO

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

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

-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); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente.

Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero



mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dal presente avviso 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 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 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

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

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

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

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

L'offerente interessato a stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti istituti di credito che hanno aderito alla iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Foggia (0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona, filiale di Lucera (0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (035/3833661), Banca Popolare di Bari, sede di Bari (080/5274244), Meliorbanca, Ufficio di Bari (080/5481914), Banca Carime Spa, filiale di Foggia (0881/794250) e filiale di San Severo (0882/223422), Banca per la Casa, sede di Milano (02/8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo, con sede in San Giovanni Rotondo (0882/458211), Banca Carige, filiale di Foggia (0881/568456), Banca della Campania, sede di Avellino (0825/655295-655349), Banca Carime spa, filiale di Foggia, Ag. 1, Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena spa, filiale di Foggia (0881/765219), Sedicibanca, sede di Roma (06/474881), Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) e Banca Popolare Pugliese (0833/500111), salvo altri.

Maggiori informazioni potranno essere fornite presso il domicilio del Professionista Delegato in San Severo alla Via Giuseppe de Cesare n.73, ovvero telefonando al numero verde della Edicom Finance s.r.l. 800 630 663.

La richiesta di visita degli immobili costituenti il lotto unico in vendita dovrà obbligatoriamente essere inoltrata tramite il P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche) collegandosi al sito: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il format di prenotazione; il sottoscritto professionista/custode, identificato sul portale quale "soggetto cui rivolgersi per la visita del bene" fisserà l'appuntamento per la visita.



Tutte le attività che a norma degli artt.571 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 seguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega e la relazione dell'esperto stimatore, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, nonché sul portale www.asteannunci.it.

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

San Severo, lì 03/04/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alessia Piscone

