

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 6/2024

Il sottoscritto Avv. Sergio Cusmai, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Claudio Caruso con ordinanza del 16.12.2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 6/2024 R.G.E., visto l'art. 591-bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **08/09/2026** alle **ore 16:00**, presso la sala Aste Telematiche sita in Lucera (Fg) alla via Federico II n. 11, si procederà alla vendita senza incanto, in modalità sincrona mista, del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO composto da:

Abitazione di tipo economico posta al piano rialzato, con annessa area esterna di pertinenza e posto auto scoperto, sita in Manfredonia (FG) alla via Orto Sdanga n. 104, facenti parte del medesimo compendio.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Il lotto, come innanzi identificato, è composto dai seguenti beni immobili facenti parte del medesimo compendio:

1. Abitazione a uso civile, posta al piano rialzato, in Manfredonia (FG) alla via Orto Sdanga n. 104, con accesso autonomo sia dall'area esterna antistante il fabbricato sia direttamente dalla strada mediante cancello carrabile. L'abitazione si compone di ingresso-soggiorno-pranzo, una camera, un ripostiglio, un disimpegno che immette nel bagno principale e nella camera matrimoniale con annesso w.c., per una superficie interna di circa mq 79,00; è circondata su tre lati da un balcone di circa mq 41,40 e da un'area verde di pertinenza di circa mq 221,00, in parte pavimentata. Altezza utile interna di circa m 2,70; stato di conservazione buono. Dotata di impianti idrico-sanitario, elettrico, di allarme e di riscaldamento autonomo, dei quali non sono state reperite le relative certificazioni.

2. Posto auto scoperto, della superficie di circa mq 13,00, ubicato nell'area condominiale (vincolata a parcheggio) antistante l'ingresso dell'abitazione, di cui costituisce pertinenza.

Con i suddetti immobili viene trasferita la proprietà pro quota dei proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 c.c.

Ci si riporta in questa sede alla perizia di stima redatta dall'esperto geom. Cornelia Mazzamurro, depositata in data 21/05/2025, che deve intendersi quivi integralmente richiamata e riportata in ogni sua parte.

DATI CATASTALI:

Abitazione: Comune di Manfredonia (Fg) - Catasto Fabbricati - Foglio n. 23 - particella n. 698 - subalterno n. 2, graffata con Foglio n. 23 - particella n. 1033 - subalterno n. 8 - zona censuaria 1 - categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) - classe 4 - consistenza 4,5 vani - rendita catastale € 534,53;

Posto auto scoperto: Comune di Manfredonia (FG) - Catasto Fabbricati - Foglio n. 23 - particella n. 1033 - subalterno n. 2 - zona censuaria 1 - categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - classe 1 - consistenza 13 mq - rendita catastale € 30,88.

CONFINI:

Abitazione: a nord con vano scala condominiale ed altra proprietà privata; a ovest con la rampa e la corsia di accesso ai box auto posti al piano seminterrato; a sud con via Orto Sdanga; ad est con area condominiale, salvo altri.

Posto auto scoperto: a est, a sud ed a ovest con area condominiale; a nord con altro posto auto scoperto, salvo altri.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 26/09/2007 (Reg. Gen. n. 23526 - Reg. Part. n. 4195) a favore di Unicredit Banca S.p.A., in forza di atto a rogito Notaio Rizzo Corallo Antonio, rep. n. 473/341 del 25/09/2007;
- Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, rep. n. 5259 del 11/12/2023, trascritto il 16/01/2024 (Reg. Gen. n. 1338 - Reg. Part. n. 1121), a favore della creditrice precedente.

Le predette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se ancora esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura con il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. Resta a carico dell'aggiudicatario l'importo delle spese condominiali insolute riportate in perizia oltre eventuali altre spese successive.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni sono occupati dalla parte esecutata, che li abita stabilmente con il proprio nucleo familiare. La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ED EDILIZIE:

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia reg. n. 179 del 30/12/1989 e relativa variante reg. n. 101 del 22/09/1992; l'unità immobiliare è stata altresì interessata da S.C.I.A. prot. n. 26353 del 08/08/2014 per diversa distribuzione interna. Come riportato nella perizia di stima che quivi si intende riportata in ogni sua parte lo stato di fatto non

corrisponde a quanto autorizzato. L'esperto ha riscontrato lievi difformità nella distribuzione interna degli ambienti (relative al ripostiglio ed alla camera adiacente), nonché la presenza, nell'area a verde, di un manufatto precario non autorizzato: opere comunque sanabili, con oneri di regolarizzazione edilizia stimati in perizia in € 2.500,00, a carico dell'aggiudicatario. Non è stato reperito il certificato di agibilità. Tutto quanto sopra è meglio descritto nella perizia di stima del geom. Cornelia Mazzamurro del 21/05/2025, alla quale si rinvia ogni sua parte.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto dall'esperto in sede peritale: classe energetica F (EP_{gl,nren} 153,35 kWh/m² anno).

PREZZO BASE D'ASTA: € 181.000,00

OFFERTA MINIMA: € 135.750,00 (pari al 75% del prezzo base)

Il lotto è posto in vendita per la quota di piena proprietà di 1/1.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura come descritto e riportato analiticamente nella perizia di stima redatta dal geom. Cornelia Mazzamurro che quivi deve intendersi riportata e trascritta in ogni sua parte. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte (telematiche e analogiche) è fissato alle ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita (esclusi i giorni festivi e il sabato). Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Le offerte di acquisto potranno pervenire nei seguenti modi:

A) Offerta telematica

Le offerte telematiche dovranno essere presentate, entro il termine sopra indicato, esclusivamente mediante l'apposito modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, secondo le modalità di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, e trasmesse all'indirizzo PEC del Ministero (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e 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, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata a pena di inammissibilità, e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

B) Offerta analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita (esclusi il sabato e i giorni festivi), presso lo studio del professionista delegato Avv. Sergio Cusmai, sito in Manfredonia (FG) alla via Campanile n. 49, secondo piano. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente un nome di fantasia, la data della vendita e il nome del professionista delegato. L'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da € 16,00 e contenere: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto cui, in caso di aggiudicazione, dovrà essere intestato l'immobile (non essendo possibile intestarlo a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); i dati identificativi dell'immobile; il prezzo offerto, non inferiore all'offerta minima a pena di inammissibilità; il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato. All'offerta dovranno essere allegati la fotocopia del

documento di identità dell'offerente e l'assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. R.G.ES. N. 6/2024", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. L'offerta presentata è irrevocabile.

CAUZIONE

Il versamento della cauzione, pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato (almeno 5 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, in caso di offerta telematica) mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva - CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 - con la causale "posizione 202400000600001 versamento cauzione". Per le offerte analogiche la cauzione è prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura. L'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà con modalità sincrona mista il giorno **08.09.2026** alle **ore 16:00** presso la sala Aste Telematiche in Lucera (Fg), Via Federico II n. 11. La piattaforma del gestore della vendita telematica è www.fallcoaste.it; il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti, con rilancio minimo pari ad 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato; la gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 2 minuti senza offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. In tale luogo e a tale ora si convocano, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, per presenziare allo svolgimento delle operazioni e formulare eventuali osservazioni.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo PEC indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale. L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato è tenuto a partecipare di persona ovvero a mezzo di avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro 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.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte.

Nell'ipotesi di unica offerta valida: se pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà accolta; se inferiore al prezzo base (nei limiti di ammissibilità), sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga, in presenza di circostanze concrete, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex artt.

588 e 589 c.p.c. Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, aggiudicando il bene a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni, il bene sarà aggiudicato a chi abbia presentato l'offerta più alta o, in caso di parità, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in subordine, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale), mediante bonifico sul conto intestato alla procedura - CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 - con la causale "posizione 202400000600001 versamento saldo prezzo", ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 6/2024". Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di trasferimento, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. In caso di mancato tempestivo versamento, il professionista delegato ne darà avviso al G.E. per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Creditore fondiario. Ove all'esecuzione partecipi una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale istituto la parte di prezzo corrispondente al suo complessivo credito, nei limiti dell'80%, mentre il restante 20% sarà versato sul conto intestato alla procedura, secondo le modalità e i termini di cui all'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993, ferma la facoltà dell'aggiudicatario di subentrare nel contratto di finanziamento alle condizioni di legge.

POSSIBILITÀ DI FINANZIAMENTO

Gli interessi all'acquisto potranno stipulare un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine si riporta l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. che potranno essere contattati dagli interessati per ogni maggiore informazione: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Filiale di Foggia (tel. 08811782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona Filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 Gruppo

BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime s.p.a. Filiale di Foggia - Agenzia Centrale (tel. 08811794250) e Filiale di San Severo (tel. 0882/223422), Banca per la Casa sede in Milano (tel. 02/8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 08821458211), Banca Carige Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Banca Carime spa Foggia - Ag. i —Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111) e Unicredit SpA, Agenzia di Foggia Viale I Maggio n. 1 presso Palazzo di Giustizia, salvo altri.

PUBBLICITÀ

Della vendita sarà data pubblica notizia, a cura del professionista delegato, mediante:

- 1) inserimento, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, di un estratto contenente la descrizione del bene, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data della vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e dell'avviso di vendita epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato, alla planimetria e ad un congruo numero di fotografie;
- 2) pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima – con oscuramento dei dati sensibili – sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it, a mezzo di EDICOM Finance S.r.l.

INFORMAZIONI E VISITE

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 form di prenotazione. Le funzioni di custode giudiziario sono svolte dal medesimo professionista delegato Avv. Sergio Cusmai, con studio in Manfredonia (FG) alla via Campanile n. 49. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato. Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Manfredonia, **21 maggio 2026**

Il Professionista Delegato

Avv. Sergio Cusmai