



STUDIO DELL'AVV. M., FABIO MARSEGLIA

Viale I° Maggio n. 27 - 71122 Foggia
P.E.O. avv.fabiomarseglia@gmail.com
P.E.C. fabio.marseglia@pec.it

Tel. 0881.707880
Fax 0881.1880471
Cell. 339.4042381

TRIBUNALE DI FOGGIA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 218/2022 R.G.Es.Imm.

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Michele, Fabio Marseglia, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino, con ordinanza emessa in data 03.03.2026, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 218/2022 R.G.es.Imm;

accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.; appurata la insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita; vista la relazione di stima dei beni pignorati;

vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **29 settembre 2026, alle ore 16:30** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, Avv. Michele, Fabio Marseglia, presso Aula Aste Telematiche sita in Lucera alla via Federico II n. 11, stanza n.1, si terrà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti immobili:

LOTTO DUE

Descrizione immobile

Piena proprietà, per la quota di 1/1, del terreno edificabile ubicato in Ortona (FG) alla 1.a traversa della Strada Comunale del Bosco (lotto 2 del piano di lottizzazione denominato "Tesse" oggi scaduto), ricadente in fascia di ESPANSIONE – ZONA 4 art. 42 del Regolamento Edilizio Comunale, in Catasto Terreni del comune di Ortona al foglio 5 part. 992, seminativo cl. 2 sup. ha 0.12.14, R.D. € 5,64 R.A. 3,76.

Il terreno ha forma regolare, con dislivello massimo di 4 metri circa, facente parte del piano di lottizzazione "Tesse", oggi scaduto. La superficie catastale è di mq 1214 circa.

Dati catastali

L'immobile, sito nel Comune di Ortona, è identificato in Catasto Terreni nel comune di Ortona al foglio 5, particella 992 (ex foglio 56 part. 992 del comune di Ortona), seminativo cl. 2 sup., ha 0.12.14, R.D. € 5,64, R.A. 3,76.

Confini

L'immobile, come risulta dalla Relazione di stima redatta dall'Ing. Stefani Bosco, confina a Nord con particelle 987 e 988 dello stesso foglio, ad Est con part. 993, a Sud con part. 990, ad Ovest con part. 991.

Oneri condominiali

Il terreno non è costituito in condominio.

Situazione urbanistica

Come riferito dall'esperto estimatore e C.T.U. - ing. Stefania Bosco - nella relazione tecnica datata 18.12.2023, agli atti del processo esecutivo n. 218/2022 R.G.E. del Tribunale di Foggia, il Lotto in vendita ricade in fascia di ESPANSIONE – ZONA 4 art. 42 del Regolamento Edilizio Comunale, ex lotto 2 del piano di lottizzazione "Tesse", approvato definitivamente con Delibera di G.C. n. 25 del 16.10.2006 ed ora scaduto.

Conformità catastale

Il bene pignorato risulta regolarmente accatastato e lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Certificazione energetica

L'unità immobiliare non necessita dell'attestato di prestazione energetica.

Stato di occupazione

L'immobile attualmente non è occupato, qualora lo fosse tale occupazione non è opponibile alla procedura. Verrà disposta la liberazione immediata con il deposito del decreto di trasferimento.

Formalità

Verranno cancellate, a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario, le seguenti formalità:

- a) ipoteca volontaria iscritta il 21 maggio 2007 ai numeri 12570 Reg. Gen. e 2258 Reg. Part.;
- b) ipoteca giudiziale iscritta l'8 aprile 2008 ai numeri 8498 Reg. Gen. e 1354 Reg. Part.;
- c) decreto di sequestro conservativo trascritto il 16 maggio 2008 ai numeri 11831 Reg. Gen. e 8439 Reg. Part.;
- d) ipoteca giudiziale iscritta il 29 dicembre 2009 ai numeri 29920 Reg. Gen. e 5772 Reg. Part.;
- e) pignoramento immobili trascritto il 23 febbraio 2010 ai numeri 4185 Reg. e 2968 Reg. Part.;
- f) pignoramento immobili trascritto il 19 aprile 2010 ai numeri 8502 Reg. Gen. e 5830 Reg. Part.;
- g) pignoramento immobili trascritto l'11 luglio 2022 ai numeri 17390 Reg. Gen. e 13644 Reg. Part.,

Prezzo base

Euro 115.000,00 (eurocentoquindicimila/00)

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base d'asta)

Euro 86.250,00 (euottantaseimiladuecentocinquanta/00).

In caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

*** **

Il bene oggetto di pignoramento è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione del Perito Estimatore, Ing. Stefania Bosco, datata 18.12.2023 ed agli atti del processo esecutivo n. 218/2022 R.G.E. del Tribunale di Foggia, pubblicata sul sito www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, <https://pvp.giustizia.it> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti. La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura - ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del D.p.r. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120

giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Condizioni della vendita senza incanto

La vendita, senza incanto, verrà effettuata con modalità **sincrona mista** e pertanto le offerte potranno essere formulate sia con **modalità telematica** sia con **modalità analogica**.

I) Offerta telematica

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.spazioaste.it>, con trasmissione entro le **ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**, 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).

Ai sensi del DM 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia, ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta per la vendita telematica 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 referente della procedura, che è il sottoscritto professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto per ciascun lotto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità, all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
- i) il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà comunque essere superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera K);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quella 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

L'offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo `offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m` scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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.

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

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati dell'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del D.M. 32/2015.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente e, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015, in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma, le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma

dell'art. 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

II) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa indicante solo la data della vendita, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del professionista delegato, Avv. Michele, Fabio Marseglia, in Foggia al Viale 1° Maggio n. 27, scala C, 2° Piano.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile, in caso di aggiudicazione. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta di acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge.

Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

b) I dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta di acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto del valore di asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità.

c) Il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal 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.

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

e) All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se 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, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale, non trasferibile, intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare n. 218/2022 Tribunale di Foggia, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

f) L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente

Versamento della cauzione

La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quantomeno, al 10 per cento (10%) del prezzo offerto per ciascun lotto e dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante:

- assegno circolare intestato alla procedura esecutiva, recante dicitura "Tribunale di Foggia Proc. n. 218/2022 R.G.E.", per il caso di offerta analogica;
- bonifico bancario, nel caso di offerta telematica, da eseguirsi sul c/c bancario in essere presso Banca Unicredit – Agenzia di Foggia, Piazza Giordano, intestato al Tribunale di Foggia, avente coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190, con causale "POSIZIONE 202200021800001 DEBITORE CAUZIONE LOTTO2", in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione del bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario, il versamento non andrà a buon fine e sarà inefficace. Inoltre, ai fini della validità della domanda, è necessario che il bonifico risulti effettuato entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita e risulti accreditato sul conto della procedura al momento della apertura delle buste.

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nei tre giorni lavorativi. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

Saranno dichiarate inammissibili:

- 1) le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni)
- 2) le offerte inferiori al valore dell'immobile così come determinato nell'avviso di vendita, salvo che si ritenga non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- 3) le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali della vendita;

Partecipazione alla vendita

STUDIO DELL'AVV. M., FABIO MARSEGLIA

Il giorno **29 settembre 2026, alle ore 16:30** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, Avv. Michele Fabio Marseglia, presso Aula Aste Telematiche sita in Lucera alla via Federico II n. 11, stanza n.1, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta. Invece, in caso 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 deve essere definitivamente intestato.

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

MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della vendita Telematica è la società Astalegale.net S.p.A. e la piattaforma telematica utilizzata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista è disponibile sul sito <https://www.spazioaste.it>

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, criptata o analogica valida:

- a) se l'offerta sia 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 presso la sala aste al momento delle operazioni di vendita;
- b) se l'offerta sia 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, in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 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 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.

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 professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo minimo di un (1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento, 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 (il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò derogabile ma soggetto alla sospensione feriale):

a) del saldo prezzo, consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n. 218/2022 R.G.E.", ovvero mediante bonifico sul c/c bancario in essere presso Banca Unicredit – Agenzia di Foggia, Piazza Giordano, intestato al Tribunale di Foggia, IBAN IT95G0200815713000102717190, con causale "POSIZIONE(spazio)202200021800001(spazio)SALDO PREZZO LOTTO2".

b) un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario, per le spese di trasferimento (registrazione, ovvero imposta sul valore aggiunto, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, nonché compenso spettante al professionista delegato, nella misura a liquidarsi dal Giudice dell'Esecuzione), salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Anche il pagamento di detta somma dovrà essere effettuato mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n. 218/2022 R.G.E." da depositare presso

lo Studio del professionista delegato ovvero mediante bonifico alle suddette coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva, con causale "POSIZIONE(spazio)202200021800001(spazio)SPESE Lotto2".

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla, nella misura dovuta, entro 15 giorni dalla comunicazione del relativo invito da parte del professionista delegato alle operazioni di vendita; in difetto del versamento nel termine innanzi indicato, non sarà trascritto il decreto di trasferimento e sarà segnalato tempestivamente l'inadempimento ai competenti Uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge vigente; le somme versate in eccedenza saranno restituite all'aggiudicatario all'esito degli adempimenti degli oneri tributari, diritti e spese di vendita.

Il mancato versamento, nel termine indicato, del saldo prezzo e/o del fondo spese, comporta la revoca dell'aggiudicazione. Si precisa che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali; se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia.

L'offerente persona giuridica dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dalla aggiudicazione.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono, integralmente e definitivamente, a carico dell'aggiudicatario.

Istanza di assegnazione

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 condizioni: **a)** la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte; **b)** la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; **c)** la vendita non abbia 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 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.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

Creditore fondiario

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto 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, nel termine fissato nel decreto emesso ex art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/1993) ed entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

In alternativa, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purché, entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute,

gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c..

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..

Inadempienza dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c., il giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto.

Tale disposizione si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode.

Se il prezzo che se ne ricava a seguito del nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente potrebbe essere tenuto al pagamento della differenza.

** * **

Gli interessati all'acquisto hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Per maggiori informazioni è possibile contattare gli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. L'elenco completo e aggiornato degli istituti aderenti è disponibile sul sito www.abi.it e informazioni possono essere richieste al professionista delegato. Il custode dei beni in vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione è il Professionista Delegato alla vendita.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario.

Tutte le altre attività che, a norma degli art. 576 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dinanzi al professionista delegato.

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

Per visionare l'immobile, gli interessati dovranno obbligatoriamente fare richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione.

Per ogni informazione rivolgersi all'Avv. M., Fabio Marseglia, con studio in Foggia al viale I° Maggio n. 27, tel. 0881.707880 – cell. 339.4042381, o consultare i siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it
Foggia, 26 maggio 2026

Il professionista delegato
Avv. M., Fabio Marseglia

