

Avvocato SARA SPIRITOSO

via Torelli n. 4, Foggia - tel. 0881.311277 - fax. 088.311295 - cell. 320.4941189 –
mail: saraspiritoso@libero.it - pec: sara.spiritoso@avvocatifoggia.legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 91/2023

Giudice Dott. Claudio Caruso

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO IN MODALITA'
SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto avvocato **SARA SPIRITOSO** Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 16.07.2025, nella Procedura di Espropriazione Immobiliare sopra citata

AVVISA

che il giorno **11 SETTEMBRE 2026** alle ore 11.00, davanti a sé, presso il proprio studio in Foggia, alla Via A. Torelli n. 4, attraverso il portale del gestore della vendita telematica **ZUCCHETTI (www.falcoaste.it)**, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA** - ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc - del seguente bene immobile meglio descritto nella perizia redatta dall'ing. Giovanbattista Barrassi, allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE - come da relazione tecnica dell'arch. Giovanbattista Barrassi del 27.05.2025: diritto di proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare - appartamento, ad uso di civile abitazione - sito in San Severo alla via Giulio Cesare n. 72, al secondo piano porta a sinistra sul pianerottolo salendo le scale, della superficie lorda di mq. 115, altezza del solaio mt. 3.00, facente parte di un fabbricato condominiale, privo di ascensore, che si eleva di due piani oltre al piano terra.

Detto immobile risulta composto da 6 vani catastali con n.1 W.C., con impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento autonomo, doppi infissi in anticorodal, ristrutturato nel 2020/21, in condizioni generali di buona conservazione.

DATI CATASTALI:

Il locale è ubicato nel Comune di San Severo ed è identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti dati:

- **Foglio 30, p.lla 2123, sub. 34, Piano 2, scala B, interno 4, Via Giulio Cesare 72, Zona cens. 1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 115 mq, superficie escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 604,25**

CONFINI:

L'immobile confina con vano scala, via Giulio Cesare, angolo via De Palma, altra proprietà.

CUSTODIA:

Custode dei beni pignorati è il sottoscritto Professionista Delegato avvocato Sara Spiritoso con studio in Foggia, alla via A. Torelli n. 4, cell. 320.4941189.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è nel possesso dell'esecutata.

ONERI E SPESE CONDOMINIALI:

Alla data dell'11/3/2026, l'amministratore del condominio, appositamente interessato dal sottoscritto Professionista delegato, ha quantificato spese condominiali insolute pari ad euro € 1.880,82.

SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ CATASTALE :

Così come risulta dalla perizia di stima redatta dall'ing. Giovanbattista Barrassi:

“Situazione edilizia – urbanistica:

l'immobile pignorato ricade nella zona urbanistica semicentrale e che in detta zona non esistono vincoli di carattere storico-artistico.

Pratiche edilizie:

- licenza edilizia N. 37 del 29/11/1975 in ditta Nardella Angelo, costruttore;

- certificato di abitabilità N.692 del 25/08/1977.

Conformità catastale:

esiste conformità tra lo stato di fatto rilevato e quello catastale”.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 37.125,00

OFFERTA MINIMA (75% valore base d'asta): Euro 27.843,75

FORMALITÀ GRAVANTI SU TUTTI I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario di € 204.000,00 da rimborsare in 30 anni, iscritta ai nn. 21644/2458 in data 17/11/2020, con atto per notaio Cassano Lorenzo del 16/11/2020, rep. nn. 178892/59729, capitale € 102.000,00, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena Piazza Salimbeni 3, c.f. 00884060526, e contro l'esecutata, gravante sulla piena proprietà del cespite pignorato.

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia n. 361 del 04/03/2023, trascritto in Foggia il 30/03/2023 ai nn. 7989/6226, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena, c.f. 00884060526 e contro l'esecutata, gravante sulla piena proprietà del cespite pignorato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'appartamento ad uso civile abitazione è di "Classe energetica E" come risulta dall'A.P.E. redatto dall'ing. Giovanbattista Barrassi in data 19 maggio 2025 e valido dieci anni, allegato alla perizia in atti.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione del 27.05.2025 redatta dall'esperto estimatore ing. Giovanbattista Barrassi, pubblicate sui siti www.tribunalefoggia.it, www.asteannunci.it nonché www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e come risulta dai certificati notarili in atti. La vendita è a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o, 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 urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e s.m.i., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

AVVERTE

- a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo per una sola volta e sino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;
- b) che qualora in virtù di quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 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 Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo Giudice 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.

OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

A norma dell'art. 571 c.p.c, ognuno, tranne il debitore, è ammesso a proporre offerta per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale che può anche effettuare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c. In quest'ultimo caso, l'avvocato -rimasto aggiudicatario per persona da nominare- dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando -presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato- anche la procura speciale ai sensi dell'art. 583 cpc. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

Le offerte d'acquisto potranno essere presentate **in maniera analogica** (ossia in modo tradizionale su carta resa legale) mediante deposito presso lo studio del Professionista Delegato, oppure, in alternativa **con modalità telematica** all'interno del portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) secondo le indicazioni descritte all'interno del portale stesso e di seguito riportate.

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica, dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia reperibile all'interno del portale ministeriale delle vendite pubbliche <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> ovvero del portale del gestore delle vendita **ZUCCHETTI (www.falcoaste.it)**, **con trasmissione entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 10 SETTEMBRE 2026** - 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 12:00 del giorno immediatamente precedente).

Più precisamente, per partecipare all'asta con modalità telematica, l'offerta di acquisto deve essere presentata accedendo al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita, ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse e accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta tramite il relativo *link*. I soggetti interessati devono, quindi, preventivamente compilare il modulo di presentazione di offerta telematica, così come descritto nel 'Manuale Utente' pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, in seguito specificamente indicati, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate nel portale, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i **dati identificativi dell'offerente** - il cognome e nome, luogo e data di nascita, stato civile (libero o coniugato), eventuale regime patrimoniale della famiglia, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile - 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** (comprensiva dei dati identificativi);
- f) l'indicazione del **referente della procedura** (il Professionista Delegato avv. Sara Spiritoso);
- g) **la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**
- h) il **prezzo offerto** che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia [si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare] ed il **termine per il relativo pagamento**, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Si precisa che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari **non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale *ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742*). Se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni se, invece, indica un termine superiore all'offerta non viene ammesso alla gara. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, 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** pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base) che dovrà essere versato entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte, in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente del Tribunale di Foggia, Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 91/2023, alle coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190, Unicredit SpA - filiale di Foggia - piazza Umberto Giordano con causale: "POSIZIONE (spazio) 202300009100001 (spazio) DEBITORE (spazio) cauzione asta dell' 11/09/2026". [Si precisa che è di fondamentale importanza per la buona riuscita dell'operazione che la disposizione di 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 sarà inefficace. **L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno 10 SETTEMBRE 2026 - giorno di scadenza dell'offerta (ossia il giorno non festivo antecedente la data di vendita)**], pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta].
- l) **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della

cauzione (si precisa che l'importo versato a titolo di cauzione dovrà necessariamente risultare accreditato sul conto corrente della procedura, di seguito specificato, al momento in cui, decryptate le buste recanti le offerte, si procederà all'esame in punto di loro ammissibilità ed efficacia);

m) **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i)**;

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 regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

p) **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 e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

q) **la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente** nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);

r) occorre specificare se si intende godere delle **agevolazioni fiscali** (es. prima casa).

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente/i in corso di validità e del codice fiscale.

Si precisa che:

- **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;

- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni** dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati -anagrafici e fiscali- del coniuge e dovrà essere allegato un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente ed, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

- **se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- se l'offerente è una persona giuridica, una società o ente (anche morale) dotato di **soggettività giuridica**, occorre indicare i dati identificativi della Società, denominazione o ragione sociale, la partita iva e il codice fiscale (accludendo copia del relativo documento), la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante, con la copia di un suo documento di riconoscimento in corso di validità; dovrà, inoltre, essere allegato Certificato aggiornato del Registro delle Imprese -rilasciato in data non anteriore a tre mesi- da cui risultino la costituzione della Società o dell'ente, la vigenza ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda -in copia autentica, procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri;
- se l'offerente risulta essere **extracomunitario** dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;
- se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del "presentatore" (quindi, offerente e presentatore non coincidono), il presentatore, potrà essere esclusivamente un avvocato munito di procura speciale.

L'offerta d'acquisto telematica deve essere inviata -unitamente ai documenti allegati- all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerente che intende partecipare alla vendita telematica deve, pertanto, essere identificato in maniera inequivocabile. A tal fine ci sono due le modalità previste per l'invio, e precisamente, o utilizzando una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del d.m. 32/2015 o, in alternativa, mediante l'utilizzo di una qualsiasi casella di posta certificata priva dei predetti requisiti purché l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. (Ove l'offerta di acquisto sia trasmessa mediante "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", essa può non essere sottoscritta in quanto la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta (comma 4 art. 12 d.m. 32/2015)).

L'offerta si intende correttamente depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

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

Si precisa che all'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione, quindi la copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura esecutiva dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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, mediante restituzione dell'importo sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione nella medesima modalità in cui è stata versata inizialmente dall'offerente, compatibilmente con le tempistiche dei circuiti bancari ed al netto degli eventuali oneri, se applicati, dall'istituto di credito.

Si rammenta che ai fini della validità dell'offerta, l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio **“Pagamento di bolli digitali”** presente sul **Portale dei Servizi Telematici** <https://pst.giustizia.it> anche seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

[Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero].

OFFERTA ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, **previo preavviso al numero 320.4941189**, presso lo *studio del Professionista Delegato avvocato Sara Spiritoso, in Foggia alla Via A. Torelli N. 4*, **entro e non oltre le ore dodici - 12:00 - del giorno 10 SETTEMBRE 2026** (giorno precedente alla data di vendita - esclusi i festivi-), **in busta chiusa e sigillata.**

Sulla busta deve essere indicata solo la data fissata per la vendita nessuna altra indicazione o segno distintivo deve essere apposta sulla busta.

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

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

L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale che può anche effettuare **offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc, in questo caso**, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, dovranno essere indicati gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo.

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati -anagrafici e fiscali- del coniuge e dovrà essere

allegato un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente ed, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne o interdetto un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, società o ente (anche morale) dotato di soggettività giuridica, occorre indicare i dati identificativi della Società, denominazione o ragione sociale, la partita iva o il codice fiscale (accludendo copia del relativo documento), la sede legale del soggetto offerente e i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;

b) **i dati identificativi dell'immobile** oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;

c) **l'indicazione del prezzo offerto** che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita (ovvero non inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita) a pena di inammissibilità;

d) **l'indicazione del modo e del termine, di natura perentoria, di pagamento del c.d. saldo prezzo** ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile, con la precisazione che il termine per il versamento non è soggetto alla sospensione feriale. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. In ipotesi di indicazione del termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara. In ipotesi di mancata specificazione del termine di pagamento da parte dell'offerente lo stesso sarà da intendersi 120 giorni. 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;

e) **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;

f) occorre specificare se si intende godere delle **agevolazioni fiscali** (es. prima casa);

g) **dichiarazione di residenza o elezione di domicilio** dell'offerente nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- **se l'offerente è persona fisica**, 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), del codice fiscale, nonché del certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

- **se società o persona giuridica**, Certificato aggiornato del Registro delle Imprese - rilasciato in data non anteriore a tre mesi- da cui risultino la costituzione della Società o dell'ente, la vigenza ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda -in copia autentica- procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri oltre fotocopia del documento di identità del o dei legali rappresentanti in corso di validità;
- **in caso di intervento di un rappresentante volontario**, originale e copia autentica della procura;
- **in caso di cittadino di altro Stato**, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno od un equipollente documento;
- **nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 91/2023, per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto** (e non del prezzo base) **a titolo di CAUZIONE** (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto).

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente all'offerente che non risulti vincitore salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.; a tal fine si invitano gli offerenti ad inserire nella busta anche fotocopia degli assegni e del retro degli stessi, su unica facciata.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato l'immobile, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta presentata che sia analogica o telematica è irrevocabile e vincolante, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

SVOLGIMENTO DELLA GARA **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura delle buste cartacee e/o telematiche, la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti presenti o collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, si terranno il giorno 11 SETTEMBRE 2026 alle ore 11,00 presso lo studio del Professionista Delegato avvocato Sara Spiritoso, in Foggia alla Via A. Torelli N. 4, attraverso il portale del gestore della vendita telematica **ZUCCHETTI (www.falcoaste.it)**.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato. Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *on-line* ovunque si trovino, infatti, 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/o ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

L'offerente che presenzierà personalmente (fisicamente oppure *on-line*) avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta.

In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, terzo 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, depositando - presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato- anche la procura speciale ai sensi dell'art. 583 cpc., in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Sono, altresì, invitate a presenziare alla apertura delle buste tutte le parti della procedura esecutiva ed i creditori iscritti non intervenuti anche per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

MODALITA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della Vendita Telematica è la società ZUCCHETTI attraverso il suo portale dedicato (www.falcoaste.it) referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato (avv. Sara Spiritoso).

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello indicato come offerta minima nell'avviso di vendita.

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 le cui offerte saranno ritenute valide.

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.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida:

- Se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta - anche se l'offerente è *off-line* o assente in sala aste - (art. 572, comma 2, c.p.c.);
- Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'immobile sarà aggiudicato se il Professionista Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide per il medesimo lotto, nella stessa udienza, il Professionista Delegato 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, 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 base 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.

1. In caso di adesione si procederà ad una gara tra gli offerenti, secondo le modalità previste dall'art. 573 c.p.c., si partirà come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi che non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che vi siano state offerte on-line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene; quindi, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, al termine della gara, avrà effettuato il rilancio più alto.

Ed invero, se all'esito della gara, il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'immobile sarà senz'altro aggiudicato; ove, invece, il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta, l'immobile sarà aggiudicato se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

2. Laddove 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, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:

- a. il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- b. a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo;
- c. a parità di prezzo e di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

d. ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri sopra indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato per primo l'offerta.

Assegnazione ex art. 588 ss. cp.c.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore base d'asta;
- 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 base d'asta;
- 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 base d'asta.

All'offerente che non risulti vincitore verrà restituita la cauzione.

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI
ACCESSORI**

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, non è perciò prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale), **nel caso di offerta analogica**, consegnando al Professionista Delegato un **assegno circolare** non trasferibile intestato al "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 91/2023," ovvero, **nel caso di offerta telematica**, tramite **bonifico bancario** su conto intestato alla Procedura Esecutiva **CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 Unicredit S.p.a. filiale di Foggia – Piazza Giordano con la causale "POSIZIONE (spazio) 202300009100001 (spazio) DEBITORE (spazio) versamento saldo prezzo"**.

Nello stesso termine e quindi, contestualmente al saldo del prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, **l'aggiudicatario è tenuto al versamento degli oneri, diritti e spese di vendita; per le offerte telematiche** tramite **bonifico bancario** sul predetto conto intestato al giudizio esecutivo (**con la causale "POSIZIONE (spazio) 202300009100001 (spazio) DEBITORE (spazio) versamento spese di trasferimento e per le offerte analogiche**, tramite deposito presso l'Ufficio del Professionista Delegato di un altro **assegno circolare** non trasferibile intestato sempre al "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 91/2023," **per un importo pari ad 1/5 (un quinto), ossia al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, per tutte le tipologie di immobile, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita** che sono e resteranno sempre a carico dell'aggiudicatario, salva la restituzione di quanto versato in

eccedenza.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla, nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito rivoltagli all'uopo dal sottoscritto professionista; l'eventuale eccedenza sarà restituita all'aggiudicatario.

Il pagamento delle suddette spese è condizione necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento.

Si precisa che, in caso di versamento a mezzo bonifico bancario, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

In caso di pagamento a mezzo bonifico bancario, si precisa che è di fondamentale importanza, per il buon andamento dell'operazione, che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando le diciture indicate e gli spazi bianchi).

Qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali è tenuto al deposito di apposita dichiarazione entro il termine previsto per il saldo prezzo.

Inadempienza dell'aggiudicatario.

In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Il Professionista Delegato ne darà tempestivo avviso al G.E. per l'adozione dei provvedimenti del caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c. ("se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto"). Tale disposizione si applica anche nel caso in cui l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

Cessazione delle operazioni di vendita

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il Professionista Delegato disporrà la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).

DECRETO DI TRASFERIMENTO:

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.. Infatti, avvenuto il versamento del prezzo il Giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato.

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione delle formalità gravanti sui beni aggiudicati, con spese a carico dell'aggiudicatario come già detto.

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 dal decreto emesso ai sensi dell'art. 574, comma 1 c.p.c.; entro lo stesso termine, dovrà essere fornito 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.; entro lo stesso termine, dovrà essere fornito al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere a mezzo pec 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 dalla presente ordinanza. 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 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).

Gli eventuali aggiudicatari 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 Popolare di Puglia e Basilicata – Filiale di Foggia (tel. 0881.782711); 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. 0881.794250) 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. 0882/458211), Banca Carige Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111); Banca del Monte dei Paschi di Siena – Filiale di Foggia (tel. 0881.765219), Unicredit SpA, salvo altri. A tal fine gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario. Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione “prenota visita immobile” compilando il form di prenotazione.

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 eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso altro posto da questi indicato.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia – www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato e Custode avv. Sara Spiritoso presso il suo studio in Foggia alla via A. Torelli n. 4 o al numero mobile: 320.4941189, nonché dalla Edicom Finance s.r.l., al numero verde 800 630 663 ovvero consultando i siti www.tribunalefoggia.it, www.asteannunci.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Foggia, 22/05/2026

Il Professionista Delegato
avv. Sara Spiritoso

