

TRIBUNALE DI FOGGIA
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 395/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(Modalità sincrona mista – art. 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto avv. Pierpaolo Losito, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. Michela Valente del 5 maggio 2026, emessa nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **395/2024 R.G.E.** ai sensi e per gli effetti degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c. nonché dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **27 Ottobre 2026** alle ore **16,00**, presso lo studio del professionista delegato sito in Foggia alla via De Petra n. 1 nonché in modalità telematica tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica IT Auction (www.itauction.it), si procederà alla:

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA
del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione del tipo a schiera, sito in Torremaggiore (FG), con accesso da via Piero Gobetti n. 64 e da via Montegrappa n. 101, ubicato ai piani S1 – T – 1 di fabbricato a schiera, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore come segue:
F. 94, p.lla 5536 cat. A/4, classe 3[^], Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale mq 99, via Piero Gobetti n. 64, Piano S1-T-1, R.C. € 267,27

Confini:

a Est con via Piero Gobetti; a Sud con via Montegrappa; a Nord con proprietà Valente o aventi causa; a Ovest con proprietà Angeloro o aventi causa; salvo altri.

Composizione e descrizione dell'immobile:

L'appartamento è composto da tre vani e piccolo w.c. al piano terra, da una cantinola al piano interrato e da una tettoia in legno aperta per tre lati al piano primo, fungente da copertura del terrazzo dotato di parapetto in muratura. Al piano primo si accede tramite scalinata interna in ferro; detto piano è allo stato grezzo. Il piano terra versa in stato di abbandono, è privo di collegamento agli impianti (gas, elettrico) sebbene risulti pavimentato e intonacato al civile. L'altezza interna netta del piano terra è di mt 3,55; la copertura in legno del piano primo presenta Hmin = 3,10 mt e Hmax = 3,40 mt. La struttura portante è in muratura e non presenta fessurazioni o problemi di stabilità statica. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idraulico e a gas.

Superficie commerciale totale:

circa mq 88,54 (piano interrato: mq 3,60; piano terra: mq 65,70; piano primo – tettoia aperta: mq 19,24).

Attestato di Prestazione Energetica (APE):

presente – classe energetica F.

Conformità catastale:

la planimetria catastale depositata non risulta aggiornata allo stato dei luoghi; occorre aggiornamento catastale a cura di tecnico abilitato, con costo stimato di circa € 1.200,00 onnicomprensivi.

CONDIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Il fabbricato nel quale è inserito il bene pignorato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 ed è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- **L.E. n. 91** del 23/03/1973;
- **L.E. n. 178**;
- **SCIA prot. 20198** del 31/10/2018 – pratica edilizia n. 7204.

Ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, si dà atto della regolarità urbanistico-edilizia come sopra evidenziata; in caso di insufficienza delle notizie indicate, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato D.P.R. n. 380/2001, e di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985.

La destinazione urbanistica del bene risulta dalla documentazione in atti; il certificato di destinazione urbanistica aggiornato è consultabile unitamente alla relazione di stima sui siti indicati al paragrafo "Pubblicità e consultazione degli atti".

STATO DI POSSESSO

Il bene risulta **libero**, come dichiarato dalla parte esecutata in sede di primo sopralluogo (perizia CTU del 13/01/2026). La liberazione dell'immobile, ove all'atto dell'aggiudicazione risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata **a cura del custode giudiziario**, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri espressamente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. redatta dal Notaio Roberto Vinci di Parabita (LE) in data ottobre 2024, sull'immobile gravano le seguenti formalità:

1. Ipoteca volontaria – iscritta il 20/03/2018 ai nn. d'ordine 2538 e particolare 190;
2. Pignoramento immobiliare – trascritto il 15/10/2024 ai nn. d'ordine 9378 e particolare 7947.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le suddette formalità, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura; le relative spese sono a carico dell'aggiudicatario.

Non risultano, dalla perizia di stima e dalla documentazione in atti, ulteriori vincoli, diritti di terzi o oneri condominiali gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ferma restando la verifica della documentazione pubblicata.

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente alla delega di vendita.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

Voce	Importo
Prezzo base d'asta (valore di stima)	€ 57.500,00
Offerta minima ammissibile (75% del prezzo base)	€ 43.125,00
Cauzione	10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in gara	non inferiore a 1/50 del prezzo del maggior offerente (arrotondato a discrezione del delegato)
Saldo prezzo	entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio)
Acconto spese di trasferimento	20% del prezzo di aggiudicazione (forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita; salvo restituzione dell'eccedenza o integrazione in difetto)

Saranno dichiarate **inammissibili** le offerte:

- depositate oltre il termine indicato nell'avviso;
- inferiori all'offerta minima ammissibile (€ 43.125,00), salvo che il delegato ritenga non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione;
- non accompagnate dalla cauzione nelle modalità prescritte.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere depositate entro le ore **12:00 del giorno precedente** la data della vendita (esclusi sabato e giorni festivi; se tale giorno cade di sabato o festivo, il termine è prorogato alle ore 12:00 del giorno immediatamente precedente non festivo).

A) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo il modulo ministeriale (D.M. 32/2015) e trasmessa tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica **IT Auction** (www.itauction.it).

L'offerta deve contenere obbligatoriamente:

- a) dati identificativi dell'offerente (codice fiscale o partita IVA);
- b) ufficio giudiziario: Tribunale di Foggia;
- c) anno e numero di ruolo: 395/2024 R.G.E.;
- d) numero/dato identificativo del lotto: Lotto Unico;
- e) descrizione del bene;
- f) referente della procedura: avv. Pierpaolo Losito;
- g) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) prezzo offerto e termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni);
- i) importo versato a titolo di cauzione;
- l) data, orario e numero di CRO del bonifico per la cauzione;
- m) codice IBAN del conto addebitato per il bonifico di cui alla lettera l);
- n) indirizzo PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) eventuale recapito di telefonia mobile.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto Tribun-web intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. **395/2024 R.G.E.** al seguente IBAN **IT 95G0200815713000102717190**, con la causale **“POSIZIONE (spazio) 202400039500001 (spazio) VERSAMENTO CAUZIONE”**. L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

B) OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

Le offerte analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in **Foggia alla via De Petra n.1**, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi).

Sulla busta esterna potrà essere indicato un nome di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta deve essere munita di marca da bollo da € 16,00 e, a pena di inammissibilità, deve contenere:

- **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico** del soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile in caso di aggiudicazione. Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se minorenne o interdetto, l'offerta

deve essere sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese o procura/atto di nomina;

- b) **dati identificativi dell'immobile** come indicati nel presente avviso e prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima di € 43.125,00, pari al 75% del prezzo base);
- c) **termine di pagamento del saldo prezzo**, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (un termine più breve potrà essere valutato favorevolmente dal delegato); tale termine, se indicato, è perentorio;
- d) **dichiarazione di aver preso visione** della perizia di stima con allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie;
- e) in allegato, a pena di inammissibilità:
 - se persona fisica: **fotocopia del documento di identità** (o permesso di soggiorno e passaporto per cittadini extra-UE);
 - se persona giuridica: **visura camerale** (o procura/verbale di assemblea con indicazione dei poteri del legale rappresentante);
 - **assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. 395/2024 R.G.E."** per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione;
- f) dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile** e che, in caso di mancata presentazione alla gara, se ne terrà comunque conto.

L'offerente che presenza di persona avanti al delegato deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; può farsi rappresentare da un avvocato munito di **procura notarile** rilasciata in data antecedente all'asta. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare le generalità del destinatario entro tre giorni dalla vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita si svolge in modalità **sincrona mista** tramite il Gestore della Vendita Telematica **IT Auction**. Almeno **30 minuti prima** dell'inizio delle operazioni, il gestore invierà all'indirizzo PEC indicato dall'offerente telematico un invito a connettersi al portale con le proprie credenziali, nonché un avviso al recapito telefonico indicato.

Offerta unica valida:

- Se **pari o superiore al prezzo base** (€ 57.500,00): sarà accolta anche in assenza dell'offerente;
- Se **inferiore al prezzo base** (nei limiti di ammissibilità): sarà accolta, salvo che il delegato ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

Pluralità di offerte valide: il delegato inviterà tutti gli offerenti alla **gara sull'offerta più alta**. Il rilancio minimo non può essere inferiore a **1/50 del prezzo del maggior offerente** (arrotondato a

discrezione del delegato). Tra un'offerta e la successiva non può trascorrere un tempo superiore a **un (1) minuto**. La gara è dichiarata conclusa allo scadere del minuto senza offerte migliorative.

Mancata adesione alla gara: il bene è aggiudicato a chi ha offerto il maggior prezzo; in caso di parità, a chi ha versato la cauzione di maggiore importo; in caso di ulteriore parità, a chi ha offerto di pagare nel minor tempo; in caso di equivalenza totale, a chi ha presentato l'offerta per primo.

Il **prezzo minimo di aggiudicazione** è quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso (€ 43.125,00).

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

In caso di aggiudicazione, entro il termine indicato in offerta e comunque non oltre **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e non prorogabile), l'aggiudicatario dovrà corrispondere:

1) Saldo prezzo: mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale Foggia – Proc. n. 395/2024 R.G.E.", ovvero tramite **bonifico bancario** sul conto intestato alla procedura al seguente IBAN **IT 95G0200815713000102717190**, con la causale "**POSIZIONE (spazio) 202400039500001 (spazio) VERSAMENTO SALDO PREZZO**".

2) Acconto spese di trasferimento: contestualmente al saldo prezzo, una somma pari al **20% del prezzo di aggiudicazione** a titolo forfettario per oneri tributari (imposta di registro o IVA, imposte ipotecarie e catastali), diritti e spese di vendita, incluse le spese per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni. Ove tale somma risulti insufficiente, l'aggiudicatario è tenuto ad integrarla entro 15 giorni dalla comunicazione del delegato; ove risulti in eccedenza, l'eccedenza sarà restituita.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, rileva la **data dell'ordine di bonifico**.

Restituzione della cauzione: in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal delegato entro **tre giorni lavorativi** mediante bonifico sul conto di provenienza.

DISCIPLINA DEL CREDITO FONDIARIO (ART. 41 T.U.B.)

Se la creditrice è titolare di credito fondiario, ricorrendo i presupposti dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.), l'aggiudicatario dovrà:

- versare direttamente alla Banca la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, secondo le coordinate IBAN che il delegato comunicherà entro 15 giorni dall'aggiudicazione;
- versare il restante 20% sul conto corrente della procedura (intestato al Tribunale di Foggia – Proc. n. 395/2024 R.G.E.), a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di **subentrare nel contratto di finanziamento** stipulato dalla parte esecutata, assumendosi i relativi obblighi, nei termini e alle condizioni di cui all'art. 41, comma 5, T.U.B. (pagamento delle rate scadute, degli accessori e delle spese entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto ex art. 574 c.p.c.).

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al delegato le coordinate IBAN e la nota di precisazione del credito entro **5 giorni dall'aggiudicazione**, il versamento integrale del saldo

prezzo dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto della procedura secondo le modalità ordinarie.

FINANZIAMENTO TRAMITE ISTITUTI BANCARI ADERENTI ALL'INIZIATIVA A.B.I.

L'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la concessione di garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

A tal fine, si riportano di seguito gli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I.:

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 24-7Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime spa Filiale di Foggia (tel. 0881/794250), 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 Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), Banca Carige filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295 - 655349), Banca Carime spa Foggia – Ag.1 – 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.

Gli interessati sono invitati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.

AVVERTENZE GENERALI

- La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è **a corpo e non a misura** e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, di adeguamento di impianti, spese condominiali non pagate), comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- L'immobile viene venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**; le relative cancellazioni saranno eseguite a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. dovranno essere eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o altro locale da questi indicato.

PUBBLICITÀ E CONSULTAZIONE DEGLI ATTI

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di delega del 5/5/2026, la relazione di stima del CTU ing. Michele Festa del 13/01/2026 (con allegati), sono pubblicati e consultabili – almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte – sui seguenti siti:

1. **Portale delle Vendite Pubbliche** – www.pvp.giustizia.it
2. **www.asteannunci.it** (a cura di EDICOM Finance S.r.l., via San Donà 28/B, 30174 Mestre-Venezia; tel. 080.5722975; e-mail: info.bari@edicomsrl.it)

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 G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. 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.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato e custode: **AVV. PIERPAOLO LOSITO** con studio in Foggia, alla via De Petra n.1 (Email p-losito@hotmail.it Tel.: 330/326741 o dalla EDICOM FINANCE srl n. verde 800630663.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni dell'ordinanza di delega del 5/5/2026 e le vigenti norme di legge.

Foggia, 24 Giugno 2026

Il Professionista Delegato
AVV. PIERPAOLO LOSITO

Pierpaolo Losito