

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 32/2025 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: dott. Giuseppe Occhicone

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA
MISTA**

Il sottoscritto dott. Giuseppe Occhicone, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 32/2025 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, in forza dell'ordinanza di autorizzazione della vendita e di delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio Caruso in data **21/05/2026**, promossa da ORGANA SPV S.R.L. (creditore procedente), **RENDE NOTO** che il giorno **19 NOVEMBRE 2026** alle **ore 11.00**, dinanzi al professionista delegato dott. Giuseppe Occhicone, presso l'aula delle aste telematiche in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite il portale del gestore della vendita GOBID – PIATTAFORMA: www.gobidreal.it, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista, in due lotti distinti, degli immobili di seguito analiticamente descritti.

LOTTO 1

Comune di Foggia (FG) – Via Antonio Duria n. 6

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento per civile abitazione posto al piano terra, scala A, di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, con accesso da androne condominiale dotato di ascensore su Via Antonio Duria n. 6. L'unità è composta da ampio soggiorno comunicante con la cucina, disimpegno, bagno padronale, bagno di servizio, cameretta, camera da letto e ripostiglio, ed è servita da due aree scoperte a giardino: l'una prospiciente Via Antonio Duria, collegata alla zona giorno, ove è collocata la caldaia; l'altra prospiciente Via Giovanbattista Piomelli, collegata alla camera; entrambe in parte pavimentate e in parte sistemate a verde. Le superfici commerciali rilevate dall'esperto sono di mq 102,30 per l'unità abitativa e di mq 97,17 per le aree scoperte a giardino. L'altezza media interna dei locali è di m 2,70. Le finiture constano di pavimentazione in gres porcellanato, porta d'ingresso blindata, porte interne in legno e vetro, infissi in PVC con vetrocamera,

rivestimenti dei bagni in gres a tutt'altezza; il riscaldamento è assicurato da impianto a termosifoni radianti e l'impianto elettrico è dotato di centralino presumibilmente conforme al D.M. n. 37/2008. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, facciata a intonaco color beige con balconi e terrazzi, copertura in parte a lastrico solare e in parte a falde con manto di tegole; i locali al piano sottostrada sono adibiti ad autorimesse.

Dati catastali

Comune di Foggia (FG), N.C.E.U., Foglio 146, particella 1121, subalterno 6 – zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale mq 119 (mq 105 escluse le aree scoperte), rendita catastale € 480,30, scala A, piano T.

Negli atti catastali l'indirizzo dell'unità è riportato come «Via Antonio Silvestri n. snc», per effetto della variazione di toponomastica del 20/01/2015 (pratica n. FG0018358); l'ubicazione effettiva, accertata dall'esperto in sede di sopralluogo, è quella sopra indicata di Via Antonio Duria n. 6. L'onere dell'allineamento toponomastico è ricompreso tra i costi già detratti dal valore di stima.

Confini

L'unità confina con Via Antonio Duria, con Via Giovanbattista Piomelli, con strada pubblica da denominare e con l'unità immobiliare distinta dal subalterno 7, salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

L'esperto ha accertato presso gli uffici comunali competenti che l'unità è stata edificata in forza dei Permessi di Costruire rilasciati dal Comune di Foggia n. 109/06 del 07/04/2006 e n. 294/06 del 11/12/2006, con D.I.A. in variante n. 491/E/2007, ed è dotata di agibilità prot. n. 9474 del 31/01/2008.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie rinvenute presso l'archivio comunale l'esperto ha riscontrato una difformità dei muri interni nella zona giorno, qualificata come parziale difformità, per la quale è necessaria la presentazione di pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il relativo costo è stato quantificato dall'esperto in complessivi € 2.116,00, di cui € 516,00 per sanzione ed € 1.600,00 per gli oneri della pratica urbanistica e catastale, compreso l'allineamento toponomastico, ed è stato integralmente detratto dal valore di mercato in sede di stima: il prezzo base indicato nel presente avviso è pertanto già al netto di tale importo.

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni ivi previste, presentando domanda di sanatoria nel termine di legge decorrente dalla notifica del decreto di trasferimento.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

L'esperto ha dato atto che l'unità era sprovvista di attestato di prestazione energetica e ha provveduto a redigerlo in qualità di tecnico abilitato, allegandolo alla relazione di stima unitamente alla ricevuta di trasmissione alla Regione Puglia.

Stato di occupazione

L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata, che vi risiede; le utenze di energia elettrica e gas risultano alla stessa intestate. Non risulta stipulato alcun contratto di locazione né vi sono frutti civili acquisiti alla procedura. La liberazione dell'immobile, ove occupato dalla parte esecutata o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri, e sarà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

Prezzo base e offerta minima – LOTTO 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 158.900,00 (centocinquantomilannovecento/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 119.175,00 (centodiciannovemilacentosettantacinque/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto. RILANCIO MINIMO in caso di gara: non inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato (sulla base d'asta, € 3.178,00).

Il valore posto a base d'asta è stato determinato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. sulla scorta della relazione di stima, che ha accertato per il Lotto 1 un valore di mercato di € 161.000,00 e ha quantificato in € 2.116,00 il costo della pratica di sanatoria da detrarre dal valore stimato ($€ 161.000,00 - € 2.116,00 = € 158.884,00$, arrotondati dall'esperto a € 158.900,00). Il quadro riepilogativo finale della relazione riporta per il medesimo lotto un diverso importo, non sorretto da alcuno sviluppo di calcolo e non coerente con la valutazione analitica sopra richiamata: il professionista delegato ha pertanto assunto quale valore ex art. 568 c.p.c. quello analiticamente determinato dall'esperto in € 158.900,00.

LOTTO 2

Comune di Foggia (FG) – Via Antonio Duria n. 2

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di box – autorimessa posto al piano interrato di fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, con accesso da Via Antonio Duria mediante rampa carrabile e scala interna condominiale. Il locale ha forma quadrata, superficie commerciale rilevata dall'esperto di mq 26,90 e altezza di m 3,00; è chiuso da serranda in ferro con motore elettrico a comando manuale, ha muratura intonacata e tinteggiata di colore bianco e pavimentazione in mattonelle stampate di colore chiaro. Una porzione del locale è soppalcata con piccola struttura in ferro adibita a ripostiglio.

Dati catastali

Comune di Foggia (FG), N.C.E.U., Foglio 146, particella 1121, subalterno 25 – zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 25, superficie catastale mq 26, rendita catastale € 78,76, piano S1.

Anche per questa unità l'indirizzo riportato negli atti catastali è «Via Antonio Silvestri n. snc», per effetto della variazione di toponomastica del 20/01/2015 (pratica n. FG0018373); l'ubicazione effettiva, accertata dall'esperto, è quella sopra indicata di Via Antonio Duria n. 2.

Confini

Il box confina con Via Antonio Duria, con Via Giovanbattista Piomelli e con la scalinata «scala B», salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

L'esperto ha accertato che l'unità è stata edificata in forza dei Permessi di Costruire rilasciati dal Comune di Foggia n. 109/06 del 07/04/2006 e n. 294/06 del 11/12/2006, con D.I.A. in variante n. 491/E/2007, ed è dotata di agibilità di cui alla pratica edilizia n. 51E2005, prot. n. 9474 del 31/01/2008, concludendo per la conformità urbanistica dell'immobile e per la sua regolare intavolazione catastale.

Quanto alla corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale, la relazione di stima contiene indicazioni non univoche: in un passaggio l'esperto dà atto che «lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale depositata», mentre nel quadro riepilogativo conclude che «l'immobile risulta allineato con la planimetria depositata agli atti». Nessun costo di regolarizzazione è stato quantificato dall'esperto per il Lotto 2 e il valore posto a base

d'asta non ha subito detrazioni a tale titolo; l'eventuale onere di aggiornamento della rappresentazione catastale resta pertanto a carico dell'aggiudicatario, che è invitato a prenderne visione in sede di visita dell'immobile.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Il quesito relativo all'attestazione di prestazione energetica è stato riscontrato dall'esperto con riferimento alla sola unità del Lotto 1; per l'autorimessa oggetto del presente lotto non è stato redatto alcun attestato di prestazione energetica, e di tale mancanza si dà espressamente atto ai sensi della direttiva n. 2 dell'ordinanza di delega.

Stato di occupazione

L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata. Non risulta stipulato alcun contratto di locazione né vi sono frutti civili acquisiti alla procedura. La liberazione, ove occorrente, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri, e sarà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

Prezzo base e offerta minima – LOTTO 2

PREZZO BASE D'ASTA: € 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 18.562,50 (diciottomilacinquecentosessantadue/50), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto. RILANCIO MINIMO in caso di gara: non inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato (sulla base d'asta, € 495,00).

Il valore posto a base d'asta coincide con il valore di mercato accertato dall'esperto, non essendo stati quantificati oneri di regolarizzazione da detrarre.

DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBI I LOTTI

Formalità gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, secondo comma, c.p.c., redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 05/02/2025, con esame ultravventennale a tutto il 04/02/2025, risultano gravanti sui beni le seguenti formalità:

– verbale di pignoramento immobili trascritto in data 04/02/2025 ai nn. 2416 Reg. Gen. / 1911 Reg. Part., in virtù di atto giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Foggia del 18/12/2024, rep. n. 7447, a favore del creditore procedente e contro la parte esecutata, avente ad oggetto entrambi i cespiti;

– ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 04/07/2008 ai nn. 16366/3039, in virtù di atto pubblico per Notaio Fabrizio Pascucci di Orta Nova (FG) del 02/07/2008, rep. n. 10399/5542, per un importo totale di € 500.000,00 e un capitale di € 200.000,00, durata trent'anni, a favore di BancApulia S.p.A. – nella cui posizione è subentrato, per effetto di successive cessioni, il creditore procedente – e contro il precedente proprietario dei beni;

– ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta in data 10/10/2006 ai nn. 22940/4389, in virtù di atto pubblico per Notaio Vincenzo Frattarolo di Foggia del 29/09/2006, rep. n. 203360/16378, per un importo totale di € 5.000.000,00 e un capitale di € 2.500.000,00, a favore di BancApulia S.p.A. e contro la società costruttrice, gravante sulle originarie consistenze del suolo su cui insistono gli immobili; per effetto del frazionamento in quota annotato in data 29/05/2008 ai nn. 12804/1648 vi ricade una quota capitale di € 190.600,00 e una quota ipoteca di € 381.200,00 (lotto 8).

La certificazione ex art. 561 c.p.c. reca menzione negativa per il periodo dal 04/02/2005 al 04/02/2025. Con il successivo decreto di trasferimento sarà disposta la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, con spese a carico dell'aggiudicatario. L'esperto ha accertato che non sussistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, destinati a restare a carico dell'acquirente, e che i beni non sono indivisi.

Custode giudiziario e visite

Custode giudiziario è il sottoscritto professionista dott. Giuseppe Occhicone, con studio in Apricena (FG), Via Collatia n. 6, cellulare 328 829 5374, e-mail studioocchicone@tiscali.it. Le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione «prenota visita immobile» e compilando il form di prenotazione.

Stato di fatto e di diritto

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed

azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla relazione di stima redatta dall'esperto arch. Rossano Curci, depositata in data 02/02/2026 e nella versione corretta depositata in data 21/02/2026, alla quale integralmente si rimanda e che qui deve intendersi riportata e trascritta, consultabile sul sito www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Condizioni della vendita

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di esempio, quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, nonché le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla parte esecutata – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, con avvertimento al medesimo di assumere ogni informazione utile relativamente alle spese dovute.

Possibilità di finanziamento

Gli interessati all'acquisto 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 gli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. (l'elenco aggiornato degli istituti aderenti è consultabile sul sito www.abi.it), tra cui, in ambito locale, UniCredit S.p.A. – Agenzia di Foggia presso il Palazzo di Giustizia, Viale I Maggio n. 1, salvo altri; gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per ogni maggiore informazione.

OFFERTE DI ACQUISTO – VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale. Le offerte devono riferirsi a un singolo lotto; è ammessa la presentazione di offerte per entrambi i lotti, purché distinte e ciascuna corredata della relativa cauzione. Le offerte di acquisto potranno pervenire nei seguenti modi.

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12:00 del giorno **18 novembre 2026**, giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi e il sabato; qualora tale giorno cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente), e 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;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; 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;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, o, in alternativa, comma 5, del D.M. 32/2015, utilizzato per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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, antepoendo in ogni caso il codice del Paese assegnante in conformità allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno **18 novembre 2026**, giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi e il sabato), presso lo studio del professionista delegato dott. Giuseppe Occhicone, in Apricena (FG), Via Collatia n. 6. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente un «nome» di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve esservi apposta. L'offerta 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 e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta (a cui, in caso di aggiudicazione, sarà intestato l'immobile: 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 devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge; se minorenne o interdetto, l'offerta è sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto deve essere allegato il certificato del registro delle imprese o la procura/atto di nomina; in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta, con indicazione del lotto come individuato nel presente avviso, e l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso a pena di inammissibilità;
- c) il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, valutabile dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
- e) all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità: se persona fisica, la fotocopia del documento di identità (ed eventuale permesso di soggiorno/passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese U.E.); se persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante ovvero il verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri o altro atto equipollente, oltre alla fotocopia del documento del legale rappresentante; nonché l'assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 32/2025», 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.

Cauzione

La cauzione, pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto, dovrà essere prestata: per l'offerta analogica, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 32/2025»; per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202500003200001 versamento cauzione», da eseguirsi in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. Ove l'importo della cauzione versato tramite bonifico non risulti accreditato al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà dichiarata inammissibile; copia della distinta del bonifico dovrà essere allegata all'offerta a pena di inammissibilità. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione, al netto degli oneri bancari, sarà restituita dal professionista delegato nel termine di tre giorni lavorativi, mediante bonifico sullo stesso conto di provenienza ovvero mediante restituzione dell'assegno circolare.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terranno il giorno **19 NOVEMBRE 2026** alle **ore 11.00** in Lucera (FG), presso l'aula delle aste telematiche alla Via Federico II n. 11; in tale luogo e a tale ora si convocano sin d'ora le parti e i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle operazioni e a formulare eventuali osservazioni sull'offerta. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo P.E.C. indicato dall'offerente telematico – nonché al recapito telefonico dallo stesso indicato – un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. 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, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta, da consegnarsi al Delegato in sede d'asta. In caso 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 al quale l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della Vendita Telematica designato dall'ordinanza di delega è GOBID – PIATTAFORMA: www.gobidreal.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato. Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso per ciascun lotto.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso, sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste; b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta (nei limiti di ammissibilità), sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide sul medesimo lotto, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta; l'aumento minimo non potrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato, e tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni, e salvo istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in ulteriore parità, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo o, infine, a chi abbia presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione e versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine avente natura perentoria, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 32/2025» ovvero mediante bonifico sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202500003200001 versamento saldo prezzo». Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a

titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Nello stesso termine, sempre a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio). Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura da utilizzare per il pagamento.

Spese di trasferimento

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 delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tal fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione sopra indicata; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito rivoltagli dal professionista delegato. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato ne darà segnalazione ai competenti uffici per il recupero coattivo degli importi dovuti e per l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Aggiudicatario coniugato in regime di comunione legale

Nel caso in cui il decreto di trasferimento debba essere pronunciato in favore di soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'eventuale dichiarazione ai sensi dell'art. 179 c.c. (esclusione del bene dalla comunione) dovrà essere ricevuta da Notaio e trasmessa al professionista delegato, a richiesta di questi, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

Assegnazione ex artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte, ovvero per offerta unica o migliore inferiore al valore d'asta, ovvero per prezzo di gara comunque inferiore al valore d'asta, secondo le modalità e i termini stabiliti nell'ordinanza di delega.

Creditore fondiario

Il credito azionato è assistito da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario. Ove all'esecuzione partecipi una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale 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 a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nei termini e con le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e all'ordinanza di delega. A tal fine il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato, nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del credito corredata della documentazione necessaria alla verifica e delle coordinate IBAN. Resta ferma la facoltà dell'aggiudicatario di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, alle condizioni e nei termini di cui all'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993.

Ulteriori esperimenti di vendita

Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà a ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta ogni volta di un quarto, fino a un massimo di n. 3 ribassi, come disposto dall'ordinanza di delega.

Pubblicità e informazioni

Della vendita è data pubblica notizia, a cura del professionista delegato, mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it), almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, di un estratto contenente la descrizione degli immobili posti in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita, nonché di copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato, della planimetria e di un congruo numero di fotografie dei beni; e mediante pubblicazione sul sito www.asteannunci.it – a mezzo di EDICOM Finance s.r.l. – parimenti almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e

della relazione di stima con l'oscuramento dei dati sensibili, oltre alle ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o altro luogo da questi indicato. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Foggia, **7 agosto 2026**

Il Professionista Delegato
dott. Giuseppe Occhicone