

TRIBUNALE DI FOGGIA
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G.Es. n. 83/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Claudio Caruso
Professionista Delegato: Avv. Fernando Antonio Casiere

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA
(artt. 570 e 571 c.p.c. – D.M. 26 febbraio 2015, n. 32)

Il sottoscritto **Avv. Fernando Antonio Casiere**, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del **18 giugno 2026**, nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 83/2024 promossa da **HOIST ITALIA S.r.l.** (quale mandataria con rappresentanza di **MARTE SPV S.r.l.**), in forza di titolo esecutivo costituito da contratto di mutuo fondiario (art. 41 D.Lgs. 385/1993 – T.U.B.), nei confronti della parte esecutata;
visti gli artt. 569, 570, 571 e 591-bis c.p.c., gli artt. 161-ter e 161-quater disp. att. c.p.c. e il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32; in esecuzione della predetta ordinanza,

AVVISA

che il giorno **11 dicembre 2026**, alle ore **16:00**, avrà luogo la vendita senza incanto, in **modalità sincrona mista**, del lotto unico di seguito descritto, con svolgimento delle operazioni dinanzi al professionista delegato presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, e contestuale partecipazione telematica tramite il portale del gestore della vendita telematica.

LOTTO UNICO – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà (quota 1/1) di un'unità immobiliare ad uso abitativo (categoria catastale A/3) sita nel Comune di **San Paolo di Civitate (FG)**, **Via Maddalena n. 1/A**, posta al piano terra/rialzato, composta da ampia zona giorno con cucina separata, una camera da letto, un bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno, per una superficie lorda di circa 100 mq (netta circa 81,50 mq), con annessa cantina al piano seminterrato di circa 39,25 mq collegata mediante scala interna, veranda chiusa con tettoia in legno e giardino pertinenziale. Superficie commerciale complessiva di circa 178,95 mq.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG), foglio 47, particella 1961, sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 131 mq (148 mq comprese le aree scoperte), rendita catastale € 271,14.

Confini: l'appartamento confina con Via Maddalena, Via Martiri della Resistenza e altre unità immobiliari, salvo altri.

Stato di possesso: l'immobile è occupato dalla parte esecutata, che vi risiede in qualità di proprietario. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale – avvertenze

Destinazione urbanistica: l'immobile ricade in zona B/2 del P.R.G. del Comune di San Paolo di Civitate, con i vincoli previsti dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, come accertato dall'esperto nella relazione di stima. Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 non è stato acquisito, riguardando esso i fondi rustici e i terreni di superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati, mentre il compendio è censito al Catasto Fabbricati con superficie catastale di 131 mq (148 mq comprese le aree scoperte). Il fabbricato è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie n. 29 del 23/04/1985, n. 31 del 03/05/1988 e n. 79 del 22/12/1988. Con provvedimento comunale del 05/11/1991 è stata riconosciuta l'abitabilità/usabilità dei locali con destinazione assentita «studio» (piano terra) e «cantina» (piano seminterrato); l'altezza interna utile del piano terra è di circa 2,25 m. L'utilizzo di fatto come abitazione costituisce uso non conforme alla destinazione assentita; eventuali mutamenti di destinazione d'uso e l'adeguamento dei requisiti igienico-sanitari restano a carico dell'avente causa.

Sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie di natura interna (tamponatura di varchi interni; ripostiglio ricavato in prossimità della scala interna) nonché un pergolato in legno non assentito e non accatastato; per la regolarizzazione potranno configurarsi CILA/SCIA in sanatoria ex artt. 22 e 37 D.P.R. 380/2001 e/o opere di ripristino, con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si rileva altresì una non conformità tra il classamento catastale (A/3) e la destinazione assentita, oltre a una difformità planimetrica rispetto allo stato di fatto, per la cui regolarizzazione occorrerà presentare pratica DOCFA, con oneri a carico dell'aggiudicatario. I relativi costi sono stati considerati in via forfettaria e prudenziale nella determinazione del valore di stima mediante i coefficienti correttivi applicati dall'esperto.

Attestato di Prestazione Energetica (APE): alla data della perizia l'esperto non ha rinvenuto l'APE relativo all'immobile e se ne dà atto ai sensi dell'ordinanza di vendita; non avendo

ricevuto il libretto dell'impianto e gli attestati dei relativi controlli periodici, l'esperto resta in attesa della trasmissione di tali documenti, propedeutici alla predisposizione dell'APE. L'aggiudicatario è avvertito che dovrà, ove necessario, provvedere ai relativi adempimenti. Ulteriori notizie, la descrizione analitica del bene, la documentazione fotografica e planimetrica sono contenute nella relazione di stima dell'esperto Ing. Antonio Salandra depositata il 19/01/2026, cui si fa integrale rinvio.

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA

Valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (prezzo base d'asta): **€ 100.000,00 (centomila/00).**

Offerta minima: l'offerta è valida se non inferiore al 75% del prezzo base, ossia non inferiore a **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00)**. Non sono ammesse offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta, a pena di inammissibilità.

Rilancio minimo in caso di gara: non inferiore a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura; non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, oneri di qualsiasi genere – ivi comprese le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene – segnatamente l'ipoteca volontaria iscritta il 29/02/2008 ai nn. 1996/242 R.G./R.P. a garanzia di mutuo fondiario, la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 14/09/2010 ai nn. 7694/5769 R.G./R.P. e la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 19/04/2024 ai nn. 3974/3391 R.G./R.P. – saranno cancellate a cura e spese della procedura con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.
- Con riferimento alla trascrizione del 14/09/2010 ai nn. 7694/5769 R.G./R.P. presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera, si dà atto che essa ha ad oggetto il verbale di

pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Lucera e notificato il 06/08/2010 in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., riferito alla procedura esecutiva immobiliare n. 178/2010 R.G.Es. dell'allora Tribunale di Lucera, dichiarata estinta per antieconomicità con provvedimento del 20/10/2015; secondo quanto attestato dall'esperto nella relazione di stima (par. 1.4), la formalità – non ancora cancellata nei registri immobiliari – deve considerarsi priva di effetti pregiudizievoli per la presente procedura, salvo diversi e più aggiornati riscontri presso i medesimi registri.

– Trattandosi di credito fondiario, si applica la disciplina di cui all'art. 41 D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.).

– 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 possono ottenere un mutuo ipotecario garantito da ipoteca di primo grado sul bene acquistato, anche avvalendosi degli istituti di credito aderenti al Protocollo A.B.I. per il finanziamento agli acquirenti di immobili posti in vendita nelle procedure esecutive; l'elenco aggiornato degli istituti aderenti è consultabile presso il gestore della vendita e sui portali di pubblicità. È ammessa la stipula di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo bene.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, irrevocabili, possono essere presentate in modalità telematica ovvero in modalità analogica (cartacea), **entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita (esclusi i giorni festivi ed il sabato; qualora tale giorno cada in un giorno festivo o di sabato, il termine è anticipato alle ore 12:00 del giorno immediatamente precedente).**

A) Offerta telematica: redatta secondo il modulo ministeriale dell'offerta telematica e trasmessa tramite l'apposita piattaforma del Ministero della Giustizia, con le modalità di cui al D.M. 32/2015, all'indirizzo PEC del gestore della vendita telematica; deve contenere tutte le informazioni richieste dalla piattaforma ministeriale.

B) Offerta analogica: in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento (è ammesso un «nome di fantasia»), da depositare presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via

Federico II n. 11, entro il termine sopra indicato; l'offerta deve essere munita di marca da bollo da € 16,00.

L'offerta deve contenere, a pena di inammissibilità: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto offerente cui, in caso di aggiudicazione, sarà intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da chi sottoscrive l'offerta); per il coniugato in comunione legale, le generalità dell'altro coniuge; per la persona giuridica, la visura camerale e la copia del verbale/atto di attribuzione dei poteri; in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c. Devono inoltre indicarsi: i dati identificativi del bene; il prezzo offerto (non inferiore di oltre un quarto al valore d'asta, a pena di inammissibilità); il termine di pagamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati e dell'avviso di vendita. All'offerta vanno allegati, a pena di inammissibilità: la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica (ovvero la visura camerale e l'atto di attribuzione dei poteri per la persona giuridica) e la prova del versamento della cauzione. L'offerta è irrevocabile e se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente alla gara.

CAUZIONE

Unitamente all'offerta deve essere prestata una cauzione in misura non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, da eseguirsi in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste (allegando all'offerta la distinta del bonifico eseguito, a pena di inammissibilità), ovvero – per le offerte analogiche – mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia Proc. n. 83/2024 R.G.Es.».

Coordinate del conto della procedura – IBAN: IT95G0200815713000102717190 (intestato a Tribunale di Foggia). Causale: «**Posizione 202400008300001 – versamento cauzione**». In caso di mancata aggiudicazione la cauzione, al netto degli oneri bancari, sarà restituita all'offerente entro tre giorni lavorativi sui medesimi conti/soggetti da cui è pervenuta, ovvero mediante restituzione dell'assegno.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Gestore della vendita telematica: Edicom Finance S.r.l. – portale www.garavirtuale.it.
Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: il professionista delegato.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni il gestore invia, all'indirizzo PEC indicato dall'offerente telematico, l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

In presenza di un'unica offerta valida: se pari o superiore al valore d'asta, il bene è aggiudicato all'offerente; se inferiore al valore d'asta ma nei limiti di ammissibilità, il bene è aggiudicato 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.

In presenza di più offerte valide: si procede alla gara sincrona mista sull'offerta più alta, con aggiudicazione a chi avrà effettuato il rilancio più alto; il rilancio minimo non potrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente; tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto; la gara è dichiarata conclusa decorso il tempo massimo senza offerte migliorative. L'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario deve versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare ovvero bonifico sul conto della procedura (causale «Posizione 202400008300001 – versamento saldo prezzo»). Contestualmente al saldo, l'aggiudicatario deve depositare una somma pari ad 1/5 (un quinto) del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo per le spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecaria e catastale, spese di cancellazione delle formalità), salvo integrazione ove insufficiente. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo, l'aggiudicatario deve inoltre fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta, le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 231/2007, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. In caso di mancato versamento del saldo prezzo (o di omessa dichiarazione antiriciclaggio) nel termine, l'aggiudicatario è dichiarato decaduto ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con perdita della cauzione, salva la condanna al pagamento della differenza in caso di minor prezzo realizzato nella successiva vendita.

PUBBLICITÀ

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

- 1) inserimento, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) delle informazioni e dei documenti previsti (ordinanza di vendita e avviso di vendita epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato e a eventuali terzi, planimetria e fotografie del bene);
- 2) pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (con oscuramento dei dati sensibili) sul sito internet www.asteannunci.it, per il tramite di GRUPPO EDICOM S.p.A. (info.foggia@edicomspa.it).

INFORMAZIONI E VISITE

Per ogni informazione e per la visita dell'immobile gli interessati possono rivolgersi al custode giudiziario **Avv. Fernando Antonio Casiere** (recapito telefonico 349.5063508; e-mail a.casiere@tiscali.it), anche per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche. Copia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso, della relazione di stima e dei relativi allegati è disponibile sui siti www.pvp.giustizia.it, www.asteannunci.it e www.garavirtuale.it.

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 sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o altro luogo da questi indicato. Per tutto quanto qui non previsto si rinvia all'ordinanza di vendita e alle vigenti norme di legge.

Volturino, li 1° settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Fernando Antonio Casiere