

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 103/2024 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Professionista Delegato: avv. Arturo Marucci

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

Il sottoscritto avv. Arturo Marucci, con studio in Lucera (FG) alla Via Enrico Pessina n. 16 (tel./fax 0881.520734 – cell. 333.3258300 – e-mail avv.arturomarucci@gmail.com – PEC avv.arturomarucci@pec.it), professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 103/2024 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 **24 giugno 2026**, promossa da FURIO SOSEC NPL S.r.l. (creditore procedente), con l'intervento di BRENTA SPV S.r.l. (creditrice ipotecaria intervenuta), visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591-bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c.,

RENDE NOTO

che il giorno **11 DICEMBRE 2026** alle ore **10:00**, dinanzi al professionista delegato avv. Arturo Marucci, presso la Sala Aste Telematiche sita in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite il portale del gestore della vendita Edicom Finance S.r.l. (www.garavirtuale.it), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista, in DUE DISTINTI LOTTI, degli immobili di seguito analiticamente descritti.

LOTTO 1

Comune di San Giovanni Rotondo (FG) – Via Massimo D'Azeglio n. 3

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo (sottotetto) di un fabbricato urbano sito in San Giovanni Rotondo (FG), alla Via Massimo D'Azeglio n. 3, nella periferia Sud del Comune. L'edificio è composto da tre piani fuori terra sul lato sinistro e due piani fuori terra sul lato destro, lato nel quale è collocato l'immobile in oggetto; la struttura è in muratura portante, i solai in latero-cemento, gli elementi divisorii interni in laterizio e il tetto a doppia falda in latero-cemento. L'accesso avviene dalla pubblica

via, attraverso un portone che immette nella scalinata di collegamento alle due unità immobiliari del piano primo; l'abitazione oggetto di vendita è quella posta sul lato destro del pianerottolo.

L'abitazione si sviluppa su unico livello e si compone di soggiorno-pranzo, cucina semi-abitabile, due camere (di cui una cieca), WC con finestra, ripostiglio e due balconi, per una superficie commerciale complessiva di mq 88,00 e un'altezza media di circa m 3,00 (variabile tra m 2,20 e m 3,80). Le condizioni di manutenzione, sia esterne sia interne, sono in generale buone; le facciate sono rivestite in lastre di marmo al piano terra e con isolamento a cappotto e rasatura armata al piano superiore. La pavimentazione è quella originaria in marmo, le pareti di cucina e bagno sono rivestite in piastrelle fino ad altezza m 2,20, i serramenti esterni sono in PVC con doppio vetro e persiane a battente in alluminio, le porte interne in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento; le condizioni di esposizione, areazione e illuminazione sono buone.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG): Foglio 58, particella 7115, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 406,71, indirizzo Via Massimo D'Azeglio n. 3, piano primo. Il perito ha dato atto che, dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, non risultano discordanze.

Confini

L'immobile confina a NORD con Via Massimo D'Azeglio; a EST con altra unità immobiliare distinta alla particella 7116; a SUD con altra unità immobiliare distinta alla particella 667; a OVEST con Via Tommaso Edison; salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Sotto il profilo edilizio e urbanistico, la regolarità dell'immobile NON è stata rinvenuta: l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), con nota P.E.C. del 13 marzo 2026, ha comunicato l'irreperibilità di documenti relativi al bene. Non è stato del pari rinvenuto il certificato di agibilità. Si dà pertanto atto, ai sensi dell'ordinanza di delega, dell'insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, con espressa avvertenza che l'aggiudicatario potrà,

ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. n. 47/1985.

Sotto il profilo catastale l'immobile risulta regolarmente accatastato, ma la planimetria catastale NON coincide completamente con lo stato dei luoghi: le difformità riscontrate dal perito riguardano l'ampliamento del bagno e la realizzazione di nuove tramezzature. Per la loro regolarizzazione è necessaria la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, il cui costo è stato stimato dal perito in circa € 2.000,00. Si precisa espressamente che tale importo è stato già detratto dal perito nella determinazione del valore, sicché il prezzo base d'asta di seguito indicato è già al netto del predetto costo di regolarizzazione; ogni attività e onere di regolarizzazione resta comunque a cura e spese dell'aggiudicatario.

Destinazione urbanistica

Il lotto ha ad oggetto esclusivamente un'unità immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati, senza terreni. Non è stato acquisito né risulta agli atti della procedura un certificato di destinazione urbanistica in corso di validità: l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), con la citata nota P.E.C. del 13 marzo 2026, ha comunicato l'irreperibilità di documenti relativi al bene, e la relazione di stima non riporta la zonizzazione di piano regolatore né gli indici, i parametri e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Si dà pertanto espressamente atto, ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c. e in conformità alle prescrizioni dell'ordinanza di delega, dell'impossibilità di indicare la destinazione urbanistica risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trovando comunque applicazione, quanto al presente lotto, la comminatoria di nullità di cui all'art. 30, comma 2, del citato testo unico, riferita ai soli atti aventi ad oggetto terreni. Ogni interessato è invitato ad assumere autonomamente, presso il competente Ufficio Tecnico comunale, ogni informazione sulla destinazione urbanistica dell'area. Il professionista delegato provvederà, ove richiesto dalla legge, all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato ai fini del decreto di trasferimento.

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

L'immobile è munito di Attestato di Prestazione Energetica, prodotto e sottoscritto in data 19 febbraio 2026, con codice identificativo regionale 7104626000716931, valido sino al 19 febbraio 2036: classe energetica G, indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP_{gl,nren}) pari a 538,70 kWh/mq anno. L'attestato è agli atti della procedura, essendo stato

depositato dall'esperto stimatore con istanza integrativa del 23 luglio 2026, con la quale è stata altresì rettificata in tal senso la risposta al quesito n. 11 della relazione di stima.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata, proprietaria, senza titolo locatizio né corresponsione di canone. 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, e sarà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

LOTTO 2

Comune di San Giovanni Rotondo (FG) – Contrada Carne Salata snc

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di unità immobiliare ad uso opificio, sita in agro di San Giovanni Rotondo (FG), alla Contrada Carne Salata snc, a circa 7 km a Sud del centro abitato. Il bene consiste in un fabbricato a piano terra, catastalmente qualificato come opificio, destinato in parte a deposito di attrezzature agricole e in parte ad abitazione, con relativa corte esterna recintata di pertinenza della superficie di circa mq 800,00. L'accesso avviene a mezzo di una strada bianca che si diparte da una diramazione secondaria asfaltata della S.P. 45 bis; entrando dal cancello carrabile, il fabbricato è posto sulla destra, mentre sulla sinistra si sviluppa la corte, completamente in breccia.

La struttura è in muratura mista di pietra e blocchi di cemento, gli elementi divisori interni in laterizio, il tetto a falda unica in lamiera grecata e in parte in pannelli sandwich. Il fabbricato ha una superficie commerciale complessiva di mq 326,00 e un'altezza media di circa m 2,55. La planimetria catastale riporta n. 13 vani destinati a deposito; a seguito dell'abbattimento di alcune tramezzature, alla data del sopralluogo peritale risultavano n. 7 vani utilizzati a deposito e la restante parte, sul lato Est del fabbricato, destinata ad abitazione, composta da soggiorno-cucina, tre camere, un bagno e una veranda realizzata anteriormente all'ingresso. Le condizioni di manutenzione sono buone per la zona adibita ad abitazione (pareti tinteggiate, rivestimenti in piastrelle in cucina e bagno, pavimentazione in gres e in laminato, serramenti in parte in anticorodal e in parte in PVC con vetro singolo, impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento con split) e scarse per la zona destinata a deposito, che presenta muratura a vista semplicemente tinteggiata, assenza di infissi e chiusure di fortuna in rete metallica.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG): Foglio 104, particella 417, subalterno 3, categoria D/1, rendita catastale € 1.160,00, indirizzo Contrada Carne Salata snc, piano terra. Il perito ha dato atto che, dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, non risultano discordanze.

Confini

L'immobile confina a NORD con altre unità immobiliari distinte alle particelle 415, 411 e 36; a EST con altra unità immobiliare distinta alla particella 418; a SUD con altra unità immobiliare distinta alla particella 208; a OVEST con altra unità immobiliare distinta alla particella 190; salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Sotto il profilo edilizio e urbanistico, la regolarità dell'immobile NON è stata rinvenuta: l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), con nota P.E.C. del 13 marzo 2026, ha comunicato l'irreperibilità di documenti relativi al bene. Non è stato del pari rinvenuto il certificato di agibilità. Si dà pertanto atto, ai sensi dell'ordinanza di delega, dell'insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, con espressa avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. n. 47/1985.

Sotto il profilo catastale l'immobile risulta regolarmente accatastato, ma la planimetria catastale NON coincide completamente con lo stato dei luoghi: le difformità riscontrate dal perito riguardano l'abbattimento di alcune tramezzature e la realizzazione di una veranda pavimentata non riportata in planimetria catastale. Il perito ha ritenuto necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria per la regolarizzazione dell'abbattimento delle tramezzature, nonché la demolizione e lo smaltimento della veranda abusiva, per un costo complessivo stimato in circa € 5.000,00. Si precisa espressamente che tale importo è stato già detratto dal perito nella determinazione del valore, sicché il prezzo base d'asta di seguito indicato è già al netto del predetto costo; ogni attività e onere di regolarizzazione, demolizione e smaltimento resta comunque a cura e spese dell'aggiudicatario.

Destinazione urbanistica

Il lotto ha ad oggetto un'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, unitamente alla corte esterna recintata di pertinenza della superficie di circa mq 800,00. Non è stato acquisito né risulta agli atti della procedura un certificato di destinazione urbanistica in corso di validità: l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), con la citata nota P.E.C. del 13 marzo 2026, ha comunicato l'irreperibilità di documenti relativi al bene, e la relazione di stima non riporta la zonizzazione di piano regolatore né gli indici, i parametri e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Si dà pertanto espressamente atto, ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c. e in conformità alle prescrizioni dell'ordinanza di delega, dell'impossibilità di indicare la destinazione urbanistica risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Si precisa che alla corte di pertinenza, in quanto pertinenza di edificio censito al catasto edilizio urbano di superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati, non si applica la prescrizione di allegazione del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30, comma 2, del citato testo unico. Il fabbricato è ubicato in agro del Comune di San Giovanni Rotondo, a circa 7 km a Sud del centro abitato, in area per la quale non sono disponibili quotazioni O.M.I., ed è attualmente destinato in parte a deposito di attrezzature agricole e in parte ad abitazione. Ogni interessato è invitato ad assumere autonomamente, presso il competente Ufficio Tecnico comunale, ogni informazione sulla destinazione urbanistica dell'area e sulla compatibilità urbanistica della destinazione d'uso in atto. Il professionista delegato provvederà, ove richiesto dalla legge, all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato ai fini del decreto di trasferimento.

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

L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, in quanto opificio/deposito rientrante nella categoria E.8 di cui all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, con esclusione discendente dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e dall'Appendice A del D.M. 26 giugno 2015, trattandosi di locali non climatizzati e senza permanenza continuativa di persone. L'esclusione è stata espressamente ribadita dall'esperto stimatore con istanza integrativa del 23 luglio 2026.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata, proprietaria, senza titolo locatizio né corresponsione di canone. 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, e sarà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

DISPOSIZIONI COMUNI AI LOTTI 1 E 2

Formalità gravanti sui beni

Su entrambi i lotti risultano gravanti le seguenti formalità, che saranno cancellate a cura della procedura per effetto del decreto di trasferimento, con spese a carico dell'aggiudicatario:

a) pignoramento immobiliare trascritto a Foggia in data 2 aprile 2024 ai nn. R.G. 8174 e R.P. 6628, in virtù di verbale di pignoramento del 13 marzo 2024 rep. n. 1555, a favore di FURIO SOSEC NPL S.r.l., relativamente agli immobili di cui ai Lotti 1 e 2;

b) ipoteca volontaria iscritta in data 5 febbraio 2019 al n. 278 R.P. a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo – Società Cooperativa, per € 100.000,00 (di cui € 50.000,00 a titolo di capitale), derivante da mutuo a rogito del Notaio Francesco Di Taranto di Vieste in data 4 febbraio 2019 al n. 6174 di repertorio, relativamente agli immobili di cui ai Lotti 1 e 2; il relativo credito è stato successivamente ceduto a BRENTA SPV S.r.l., creditrice intervenuta nella procedura.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, destinati a restare a carico dell'acquirente. Il perito ha espressamente attestato che gli immobili non sostengono spese condominiali. Il perito ha altresì verificato, presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia, l'insussistenza di ulteriori procedure gravanti sui beni.

Custode giudiziario

Custode giudiziario è il sottoscritto professionista delegato, avv. Arturo Marucci, con studio in Lucera (FG), Via Enrico Pessina n. 16 – tel./fax 0881.520734 – cell. 333.3258300 – e-mail avv.arturomarucci@gmail.com – PEC avv.arturomarucci@pec.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.

Prezzo base e offerta minima

LOTTO 1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 88.000,00 (ottantottomila/00) oltre oneri fiscali come per legge.

LOTTO 1 – OFFERTA MINIMA: € 66.000,00 (sessantaseimila/00), pari al 75% del valore base d’asta, oltre oneri fiscali come per legge.

LOTTO 2 – PREZZO BASE D’ASTA: € 78.000,00 (settantottomila/00) oltre oneri fiscali come per legge.

LOTTO 2 – OFFERTA MINIMA: € 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00), pari al 75% del valore base d’asta, oltre oneri fiscali come per legge.

I predetti valori corrispondono al procedimento estimativo esposto dall’esperto nella relazione di stima e si ricostruiscono come segue. LOTTO 1: mq 88,00 di superficie commerciale per € 1.075,00/mq (valore medio dell’intervallo O.M.I. 1.000,00–1.150,00 €/mq per la zona) = € 94.600,00, ridotto del 5% al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti (€ 89.870,00) e detratto l’importo di € 2.000,00 stimato per la pratica di C.I.L.A. in sanatoria, con arrotondamento operato dall’esperto a € 88.000,00. LOTTO 2: mq 326,00 di superficie commerciale per € 269,00/mq (valore minimo dell’intervallo 269,00–519,00 €/mq desunto dal Borsino Immobiliare, non essendo disponibili quotazioni O.M.I. per la zona in cui il bene ricade) = € 87.700,00, ridotto del 5% al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti (€ 83.315,00) e detratto l’importo di € 5.000,00 stimato per la pratica di sanatoria e per la demolizione e lo smaltimento della veranda, con arrotondamento operato dall’esperto a € 78.000,00.

I valori sopra indicati sono stati determinati ai sensi dell’art. 568, primo comma, c.p.c. sulla base della relazione di stima redatta dall’esperto ing. Giovanni Zazzera, depositata in data 18 giugno 2026, e della successiva istanza integrativa del 23 luglio 2026, alle quali integralmente si rimanda e che qui devono intendersi riportate e trascritte, consultabili sul sito www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche. 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.

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 mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

impianti alle leggi vigenti, 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, 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 esistenti al momento della vendita 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. In caso di aggiudicatario coniugato in regime di comunione legale, l'eventuale dichiarazione ex art. 179 c.c. dovrà essere ricevuta da Notaio e trasmessa al professionista delegato, a richiesta di questi, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

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 e completo degli istituti aderenti, unitamente ai recapiti delle relative agenzie e filiali, è consultabile sul sito www.abi.it nella sezione dedicata alle procedure esecutive e alle aste immobiliari; in ambito locale si segnala, a titolo meramente esemplificativo e salvo altri, UniCredit S.p.A. – Agenzia di Foggia presso il Palazzo di Giustizia, Viale I Maggio n. 1, fermo restando che l'interessato può rivolgersi anche a banche diverse da quelle aderenti.

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. L'offerta deve riferirsi a uno specifico lotto e indicarne il numero. 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 precedente quello fissato per la 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 (Tribunale di Foggia);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.Es. n. 103/2024);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto 1 ovvero Lotto 2);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (avv. Arturo Marucci);
- 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 previste dal regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, deve essere indicato 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 precedente quello fissato per la 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), presso la Sala Aste Telematiche sita in Lucera (FG), Via Federico II n. 11. Sulla busta potrà 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 d'acquisto, al quale, in caso di aggiudicazione, dovrà essere intestato l'immobile: 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; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o dal 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 da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che li giustifichi; 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 d'acquisto, come indicati nel presente avviso, con specificazione del lotto, e l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente 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, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli 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) a pena di inammissibilità della proposta: se l'offerente è persona fisica, la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese U.E.; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si evincano i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea

per l'attribuzione dei poteri o altro atto equipollente, oltre alla fotocopia del documento di identità del legale rappresentante; nonché l'assegno circolare bancario e/o vaglia postale circolare e/o assegno circolare postale, non trasferibile, intestato a "Trib. Foggia Proc. n. 103/2024 R.G.E.", per un importo pari quantomeno 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 con le seguenti modalità: per l'offerta analogica, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Foggia Proc. n. 103/2024 R.G.E.", da inserire nella busta contenente l'offerta, ovvero – in alternativa – mediante bonifico bancario da eseguirsi entro l'ora e il giorno in cui viene presentata l'offerta sul conto intestato alla procedura, allegando all'offerta, a pena di inammissibilità, copia della distinta del bonifico eseguito; per l'offerta telematica, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura. In entrambi i casi il bonifico deve essere eseguito 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 a tale momento, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

Coordinate del conto intestato alla procedura: UniCredit S.p.A. – piattaforma Tribunweb – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190, intestato a "Trib. Foggia Proc. n. 103/2024 R.G.E.", causale "posizione 202400010300001 versamento cauzione".

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 con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, ovvero mediante restituzione dell'assegno circolare allegato alla domanda.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terranno il giorno **11 DICEMBRE 2026** alle ore **10:00** in Lucera (FG), presso la Sala 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 sulle offerte. 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 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 all'asta, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta e relativa alla proposta di acquisto depositata, 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 è la società Edicom Finance S.r.l., attraverso il portale www.garavirtuale.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 sia pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste; b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste l'offerta sarà accolta salvo che, in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e, in secondo luogo, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta; 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 sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (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., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di ulteriore parità, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte, criptate e analogiche, depositate oltre il termine sopra indicato, quelle inferiori di oltre un quarto al valore d'asta e quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite.

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 di indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione; il termine ha natura perentoria, non è prorogabile e non è soggetto a sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale. Il versamento va eseguito mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Foggia Proc. n. 103/2024 R.G.E." ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con causale "posizione 202400010300001 versamento saldo prezzo". Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con le medesime modalità, un ulteriore importo pari al 20% (venti per cento) 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; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito rivoltagli dal professionista delegato.

Nello stesso termine, e sempre a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista

delegato, con dichiarazione scritta, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese e oneri di trasferimento, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

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 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 insufficiente, sarà tenuto a integrarla entro quindici giorni dalla comunicazione dell'invito del 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 segnalerà tempestivamente la situazione ai competenti uffici per il recupero coattivo degli importi dovuti e per l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge. Resta altresì a carico dell'aggiudicatario l'onere della spesa relativa alle ispezioni ipotecarie che il professionista delegato dovrà acquisire, ai fini della cancellazione delle formalità, per il periodo compreso tra la trascrizione del pignoramento e il decreto di trasferimento.

Regime fiscale della vendita

La parte esecutata è persona fisica e non risulta, dagli atti della procedura, esercente attività d'impresa, arte o professione, né soggetto passivo dell'imposta sul valore aggiunto: la vendita è pertanto esclusa dal campo di applicazione dell'I.V.A. e sconta le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di legge, oltre ai tributi e diritti conseguenti alla trascrizione del decreto di trasferimento e alla cancellazione delle formalità, il tutto a carico dell'aggiudicatario. Ove, per effetto di elementi diversi da quelli risultanti agli atti della procedura, la cessione di uno o di entrambi i lotti dovesse risultare soggetta ad I.V.A., i prezzi base d'asta, le offerte minime e le offerte formulate si intendono in ogni caso al netto dell'imposta, che resterà a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere da questi versata in aggiunta al prezzo. L'aggiudicatario è comunque tenuto ad assumere autonomamente ogni informazione in ordine al regime fiscale applicabile e alle agevolazioni di cui intenda eventualmente avvalersi.

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 totale di offerte, ovvero perché l'unica offerta o la migliore offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta, ovvero perché il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque risultato inferiore al prezzo base d'asta, secondo le modalità e i termini stabiliti nell'ordinanza di delega.

Creditore fondiario

Partecipa all'esecuzione, quale creditrice ipotecaria intervenuta, BRENTA SPV S.r.l., cessionaria del credito ipotecario originariamente vantato dalla Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo e derivante dal mutuo fondiario a rogito Notaio Francesco Di Taranto del 4 febbraio 2019 rep. n. 6174. Ove trovino applicazione le disposizioni in materia di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto titolare del credito fondiario 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, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. ed entro il medesimo termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento, il tutto ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e secondo le modalità dettagliatamente stabilite dall'ordinanza di delega, alla quale si rinvia. 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 i relativi obblighi, purché entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993. Il professionista delegato darà comunicazione all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, delle coordinate bancarie dei conti sui quali effettuare i suddetti versamenti.

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 (quarantacinque) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., della breve descrizione dei beni, del valore d'asta e dell'offerta minima, della percentuale della

cauzione, del termine per la presentazione delle offerte e della data fissata per la vendita, con pubblicazione di copia dell'ordinanza di vendita e di copia del presente avviso epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato, della planimetria dei beni posti in vendita e di un numero congruo di fotografie degli stessi, con indicazione dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario.

Della vendita è altresì data pubblica notizia mediante pubblicazione, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della relazione di stima – con l'oscuramento dei dati sensibili – sul sito internet www.asteannunci.it, a cura del GRUPPO EDICOM S.p.A. (tel. 080.5722975 – e-mail info.foggia@edicomspa.it), che curerà altresì le ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato e custode giudiziario. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti 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 altro locale dallo stesso indicato.

Clausola di rinvio

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

Lucera, **31 agosto 2026**

Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario
avv. Arturo Marucci