

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 338/2024 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino

Professionista Delegato: dott. Michele Consalvo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto dott. Michele Consalvo, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 338/2024 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, in forza dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino in data 16/07/2026, promossa da ITACA SPV S.r.l. (per essa la mandataria doValue S.p.A.), creditore procedente titolare di credito fondiario, RENDE NOTO che il giorno 16 DICEMBRE 2026 alle ore 17.00, dinanzi al professionista delegato dott. Michele Consalvo, 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 "IT Auction" (www.venditegiudiziarieitalia.it), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile di seguito analiticamente descritto.

LOTTO UNICO

Comune di Manfredonia (FG) – località Scalo dei Saraceni

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1), in capo alla parte esecutata, di un appartamento a destinazione abitativa sito nel Comune di Manfredonia (FG), località Scalo dei Saraceni, alla Via dei Gelsomini s.n.c., posto al secondo piano della scala F di un complesso residenziale estivo, senza ascensore, elevato su tre piani fuori terra, in zona turistica a traffico limitato, dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e occupata prevalentemente nei mesi estivi.

L'appartamento si compone di soggiorno-pranzo con accesso diretto dall'ingresso, cucinino, disimpegno, bagno e camera da letto, oltre a un balcone con affaccio su Via dei Gelsomini; superficie commerciale ragguagliata di circa mq 44 e altezza utile interna di m 2,70. Porta

d'ingresso in legno massello, pavimenti in monocottura effetto cotto, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; l'immobile è privo di infissi esterni, ad eccezione delle tapparelle in PVC, e di porte interne, ad eccezione di quella del bagno e di una porta a soffietto nel cucinino. Non è presente impianto di riscaldamento: esiste un solo condizionatore nel soggiorno-pranzo; impianti idrico, di scarico ed elettrico sottotraccia, quest'ultimo con quadro generale provvisto del solo interruttore magnetotermico; impianto citofonico e antenna televisiva. Stato generale mediocre.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG):

- Appartamento: Foglio 84, particella 428, sub 54, scala F, interno 10, piano 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, rendita catastale € 99,42.

Confini

- Confina a nord con altra unità immobiliare, a est con altra unità immobiliare, a sud e a ovest con cortile condominiale, salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Secondo la relazione di stima, l'immobile è regolarmente accatastato e non si rilevano difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, né difformità urbanistico-edilizie od opere abusive. Il complesso residenziale è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 284 del 27/07/1977 (prot. n. 10783/77) e della successiva variante n. 81 del 05/04/1978 (prot. n. 31985/77); la fine dei lavori è stata comunicata il 13/06/1980 (comunicazione n. 24362). La relazione di stima non riferisce in ordine al certificato di agibilità; l'eventuale regolarizzazione, ove occorrente, sarà a carico dell'acquirente.

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

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto dall'esperto stimatore e registrato in data 22/05/2026 con codice identificativo n. 7102926000749379: classe energetica G.

Stato di occupazione

L'immobile è occupato da terzi, con il proprio nucleo familiare, in forza di contratto di locazione transitoria stipulato dal custode giudiziario su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 14/10/2025, registrato il 05/12/2025, che cesserà di diritto con l'emissione del decreto di trasferimento o con il provvedimento che dichiari l'estinzione della procedura. 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 per il rilascio.

Formalità gravanti sul bene

Sul bene risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli: ipoteca volontaria iscritta in data 30/08/2016 al n. 2071 di formalità a favore di UniCredit S.p.A. (a garanzia del mutuo fondiario posto a fondamento dell'esecuzione, il cui credito è stato ceduto a ITACA SPV S.r.l.) e pignoramento immobiliare trascritto in data 30/09/2024 ai nn. 22575/18046. Con il successivo decreto di trasferimento verrà disposta la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria e della trascrizione del pignoramento, con spese a carico dell'aggiudicatario. Dalle risultanze della perizia non emergono ulteriori formalità, vincoli od oneri che restino a carico dell'acquirente; quanto alle spese condominiali, l'esperto ha rilevato spese insolute per € 4.932,71, già detratte dal valore di stima, fermo quanto previsto dall'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. per le spese dell'anno in corso e dell'anno precedente.

Custode giudiziario

Custode giudiziario è il sottoscritto professionista dott. Michele Consalvo, con studio in Lucera (FG), Piazza Matteotti n. 7, tel./fax 0881 545835 – cell. 348 4919211. Le richieste di visita dell'immobile 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

PREZZO BASE D'ASTA: € 25.850,00 (venticinquemilaottocentocinquanta/00), oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 19.387,50 (diciannovemilatrecentottantasette/50), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 perizia di stima redatta dal C.T.U. geom. Pasquale Michele Alborea in data 23/05/2026, alla quale integralmente si rimanda e che qui deve intendersi riportata e trascritta, consultabile sul sito www.asteanunci.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 ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti, 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, che è avvertito di assumere ogni informazione utile relativamente alle spese dovute; trattandosi di bene di proprietà di debitore persona fisica, il trasferimento non è soggetto ad I.V.A. e sosterà l'imposta di registro secondo il regime applicabile all'aggiudicatario.

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 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 dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale. 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 la data della vendita (esclusi i giorni festivi ed 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.

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 la data della vendita (esclusi i giorni festivi ed il sabato), presso lo studio del professionista delegato dott. Michele Consalvo, in Lucera (FG), Piazza Matteotti n. 7. 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, come indicati 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 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;

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 persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante o il verbale di attribuzione dei poteri, 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. 338/2024", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione; in alternativa, la cauzione può essere versata mediante bonifico sul conto della procedura, da eseguirsi entro l'ora e il giorno di presentazione dell'offerta, allegando all'offerta, a pena di inammissibilità, copia della distinta; ove l'importo non risulti accreditato al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

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. 338/2024" ovvero mediante bonifico come precisato alla lettera e) che precede; per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale "posizione 202400033800001 versamento cauzione", da eseguirsi in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituita dal professionista delegato con bonifico o deposito entro tre giorni lavorativi, 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 16 DICEMBRE 2026 alle ore 17.00 in Lucera (FG), presso l'aula delle aste telematiche alla Via Federico II n. 11; in tale luogo ed 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, comma 3, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare entro tre giorni dalla vendita le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere intestato.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della Vendita Telematica è la società IT Auction S.r.l., attraverso il proprio portale dedicato www.venditegiudiziarieitalia.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.

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, 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. 338/2024" ovvero mediante bonifico sul conto della procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con causale "posizione 202400033800001 versamento saldo prezzo". Nello stesso termine, a pena di inefficacia e revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Nello stesso termine, ai sensi degli artt. 585, comma 4, e 587 c.p.c. e a pena di decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione a titolo di multa, l'aggiudicatario dovrà fornire, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio). Ai fini della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo, ovvero di mancata resa della dichiarazione antiriciclaggio nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario e perdita della cauzione a titolo di multa).

Spese di trasferimento

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, 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 15 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 ne darà tempestiva segnalazione ai competenti uffici per il recupero coattivo degli importi dovuti e l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

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/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

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 delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nei termini e con le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 e all'ordinanza di delega. Nella presente procedura il creditore procedente ITACA SPV S.r.l., cessionaria del credito derivante da mutuo fondiario, a garanzia del quale è iscritta l'ipoteca volontaria sopra indicata, è titolare di credito fondiario ex art. 41 T.U.B.; l'aggiudicatario riceverà dal professionista delegato le coordinate per il versamento diretto della quota dell'80% al creditore fondiario, sempre che questo trasmetta nei termini la nota di precisazione del credito.

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) e pubblicazione sul sito www.asteannunci.it – a mezzo del Gruppo Edicom S.p.A. – 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), 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. 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 ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme del codice di procedura civile.

Lucera, 1 settembre 2026

Il Professionista Delegato

dott. Michele Consalvo