STUDIO LEGALE PALUMBO
AVVOCATO GIANLUCA PALUMBO
VIA GIUSEPPE FIORELLI 14
71036 LUCERA (Fg)
0881/522915 - 339/3719274
palumbo.gianluca@avvocatilucera.legalmail.it
avv.gianlucapalumbo@gmail.com

TRIBUNALE DI FOGGIA
Procedura Esecutiva Immobiliare Rg. 189/25
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato, avv. Gianluca Palumbo:
- vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. a firma del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia del 12.11.2026;
- vista la relazione di stima depositata il 06.06.2026;
- vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, co. 3 c.p.c.;

AVVISA

che **il giorno 4 marzo 2027, alle ore 16:00** presso il suo studio professionale, in Lucera, alla via Giuseppe Fiorelli 14, nonché in via telematica, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

in modalità sincrona mista, del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO
DESCRIZIONE

Piena proprietà di capannone adibito a laboratorio artigianale e di servizio, di superficie commerciale di mq 330, sito in Foggia al Corso del Mezzogiorno nn. 254-256 (coordinate: 41,44462° N – 15,57679° E).
Si compone di ampio locale principale da cui si accede agli ulteriori sette vani, oltre a magazzino e servizi igienici.
L'altezza interna netta del magazzino è pari a circa m 6,70, quella dei servizi ubicati sul lato destro è pari a circa m 2,90, mentre il vano antistante l'ingresso presenta un'altezza interna di circa m 5,00.
Il fabbricato, di recente costruzione, presenta caratteristiche tipologiche e distributive compatibili con la destinazione d'uso artigianale e di servizio cui risulta adibito.
Le facciate esterne risultano in parte rivestite in gres ceramico.
Internamente, le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione dei locali bagno, rivestiti con piastrelle in ceramica.
La pavimentazione è in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.
Non è stato possibile reperire né acquisire la certificazione attestante la conformità degli impianti esistenti, in ordine ai quali l'esperto non ha eseguito verifiche di natura specialistica o funzionale.
E' tuttavia dotato di Attestazione di prestazione energetica, rivenuto in allegato all'atto di compravendita, codice identificativo 710242000057776 valido fino al 08/10/2030 – classe energetica A3 EPgl,nren 117.10 kWh/m2.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 125, particella 687, sub. 24**, categoria D/7 rendita catastale € 3.720,00.
Tali dati derivano da variazione del 26.10.2018 pratica n. fg0146694 in atti dal 29.10.2018 divisione-fusione (n. 33817.1/2018).
La particella 687 del foglio 125 risulta costituita al catasto terreni a seguito di tipo mappale 07.06.2017 pratica FG0093540 in atti dal 07.06.2017; in precedenza risultava individuata con la

particella 587 a seguito di tipo di frazionamento del 03.06.2009 pratica FG0208500 in atti dal 03.06.2009.
In precedenza risultava individuata con la particella 575 a seguito di tipo mappale del 03.04.2009 pratica FG0142808 in atti dal 03.04.2009, a sua volta derivante dalla particella 47, illo tempore costituita a seguito di tipo mappale del 02.07.1998 in atti dal 02.07.1998.

CONFINI

L'immobile confina con con Corso del Mezzogiorno da cui riceve accesso, subalterni 25, 21 e 15, salvo altri e migliori confini.

VALORE IMMOBILE

Il valore del bene, già considerate le riduzioni analiticamente riportate in perizia, è pari ad €. 315.000,00

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta è di **€. 315.000,00 (euro trecentoquindicimila/00)**
L'offerta minima è pari ad **€ 236.250,00 (euro duecentotrentaseimiladuecentocinquanta/00)**, corrispondente al 75% del valore base d'asta.
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo offerto dal maggior offerente.

PROVENIENZA

L'immobile pignorato è di proprietà dell'esecutata e nei venti anni anteriori alla tracsrizione del pignoramento (09.06.25) è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:
all'esecutata il bene è pervenuto dalla Omissis in virtù di atto di compravendita per notar Paolo Simonetti del 16.10.2020 rep/racc.: 24707/17201, trascritto a Foggia il 28.10.2020 ai nn. 19844/15001.
Alla società Omissis, il bene pervenne dalla Omissis con atto per fusione di società per incorporazione a rogito notaio Paolo Simonetti del 24.09.2019, trascritto a Foggia il 27.09.2019 ai nn.20400/15360.
Alla Omissis, il terreno -già censito al foglio 125, plla 587- su cui sorge oggi il fabbricato, pervenne dalla Omissis in virtù di atto di conferimento in società del 17.02.2017 per notar Paolo Simonetti rep.n.19907/13706, trascritto a Foggia il 23.02.2017 ai nn. 4042/2990
Alla Omissis i terreni censiti al foglio 125 particelle 587, 580, 581 e 582 erano pervenuti in virtù di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 24.12.2009 rep.n.37372/24413 per notar Rizzo Corallo, trascritto a Foggia il 20.01.2010 ai nn. 1295/901, dalla Omissis.
Alla Omissis la proprietà del terreno e degli entrostanti fabbricati censito al foglio 125 particella 47 pervenne con decreto di trasferimento del 17.09.2004 rep.n.2095 trascritto a Foggia il 21.09.2004 ai nn.23182/16953 in danno della Omissis.

TRASCRIZIONI CHE RESTERANNO A CARICO DEL BENE

- Atto unilaterale di obbligo edilizio derivante da scrittura privata autenticata del 14.04.2008 per notaio Rizzo Corallo rep.n. 36328/23591 trascritto a Foggia il 16.04.2008 ai nn. 9138/6562, a favore del Comune di Foggia, e contro Omissis, avente per oggetto i terreni ed i fabbricati identificati catastalmente al foglio 125 particella 47.
- Regolamentazione di volumetria derivante da atto pubblico del 24.12.2009 per notaio Rizzo Corallo rep.n. rep.n. 37372/24413, trascritto a Foggia il 20.01.2010 ai nn. 1294/900 a favore di Omissis e contro Omissis, avente per oggetto, tra gli altri, i terreni identificati catastalmente al foglio 125 particelle 585, 586 e 587 interessati dall'intervento edificatorio, con il quale sono stati disciplinati i rapporti volumetrici e urbanistici relativi alle particelle interessate dall'intervento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero e sono in corso le operazioni di asporto dei beni mobili non soggetti ad esecuzione, presenti al suo interno.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dalla perizia di stima a cui espressamente si rinvia, l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato edificato sul terreno individuato dai lotti 1 e 2 e realizzato in virtù di Permesso di Costruire n.50/2013.

Risulta inoltre presentata CILA in data 26.04.2019, codice pratica n. 04148670716-24042019-1229.

In data 07.06.2019, è stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità dell'intervento, codice pratica n. 04148670716-02062019-1830.

Dalla verifica comparativa tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dell'immobile, sono emerse difformità, consistenti in opere di diversa distribuzione degli spazi interni.

Di tali circostanze si è tenuto conto ai fini della stima, mediante detrazione dei presumibili costi di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato dell'immobile.

Per quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore, le difformità potrebbero essere regolarizzate mediante presentazione di CILA in sanatoria e pagamento delle relative sanzioni pecuniarie, fatto salvo diverso parere del Comune di Foggia.

Si specifica che con atto di regolamentazione di volumetria per notar Rizzo Corallo del 24.12.2009, trascritto a Foggia il 20.01.2010 ai nn. 1294/900, riguardante i terreni interessati dall'intervento edificatorio, sono stati disciplinati i rapporti volumetrici e urbanistici relativi alle particelle interessate dall'intervento

ONERI CONDOMINIALI

Da accertamenti eseguiti dall'esperto stimatore, risulta che gli oneri condominiali ammontano ad €. 93,06 a semestre.

Risultano inoltre insoluti per ciò che attiene al pagamento di detti oneri.

Sul punto, si rimanda all'art. 63, c. 2 disp. att. c.c., a mente del quale "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

La nozione di "anno" deve essere riportata all'esercizio amministrativo del condominio, che potrebbe non coincidere con l'anno solare.

CUSTODIA

Custode dei beni pignorati è il professionista delegato, avv. Gianluca Palumbo, con studio in Lucera alla via G. Fiorelli 14, t*el/fax 0881 522915, cell.339.3719274,* e mail: avv.gianlucapalumbo@gmail.com.

RENDE NOTO CHE

L'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da formalità e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., come risulta altresì dalla relazione dell'esperto depositata in atti a cui si fa riferimento ed alla quale si rinvia.

- La vendita sarà a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, a titolo esemplificativo, 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 dai debitori- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo.
- Il compendio pignorato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura.
- La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che non sia intervenuta liberazione spontanea o che l'aggiudicatario lo esoneri.
- Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (IVA se dovuta, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili trasferiti) ed ogni onere fiscale della vendita sono a carico dell'acquirente aggiudicatario.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, saranno applicate le vigenti norme di legge.

AVVERTE

- che in base all'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può sospendere per una sola volta il processo sino a ventiquattro mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;
- che in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli art. 571 e 580.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO
OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi 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 la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente), dovrà contenere come previsto dal D.M. 32/2015:

1) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
5) la descrizione del bene;
6) l'indicazione del referente della procedura;
7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8) 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;
9) l'importo versato a titolo di cauzione, con specificazione che detto importo dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto e andrà versato mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Unicredit e intestato a "Tribunale di Foggia", in tempo utile affinchè la somma sia accreditata al

momento della apertura delle buste (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con la causale "POSIZIONE 202500018900001 cauzione vendita 04.03.2027";
Si consiglia di prestare particolare attenzione alla stinga alfanumerica da inserire come causale (comprensiva di maiuscole e degli spazi) dal momento che in caso di errori nella indicazione e nella digitazione, l'accredito non verrà effettuato, con conseguente inammissibilità dell'offerta;
10) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non gli risulti attribuito il codice fiscale, va indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese di origine, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha- 2code dell'International Organization for Standardization.

OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte di acquisto con modalità analogica dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita (escluso i giorni festivi) e presso lo studio del professionista delegato, in Lucera alla via G. Fiorelli 14, previo appuntamento da concordare telefonicamente.
Sulla busta può essere indicato un nome di fantasia e la data della vendita.
Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di €. 16,00 e per la sua validità deve contenere:
1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (denominazione e partita Iva in caso di società o persona giuridica), domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta di acquisto e a cui devono essere, in caso di aggiudicazione, intestati gli immobili costituenti il lotto. A tal proposito, si precisa che non sarà possibile intestare immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.
Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta di acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge.
Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione giudiziale;
se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c., a mente del quale: "il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.
In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore";
2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nel presente avviso di vendita;
3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ al valore di asta indicato nel presente avviso di vendita a pena di inammissibilità dell'offerta;

4) il modo e il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso sia di 120 giorni dalla aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello dell'ordinanza di vendita (120 giorni da aggiudicazione), detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima, ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile o agli immobili per i quali viene presentata l'offerta.

6) All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia di un documento di identità, ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto (se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE);
- se l'offerente è persona giuridica: visura camerale da cui si evincano i poteri del legale rappresentante o la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o altro atto equipollente;
- un assegno circolare bancario e/o vaglia postale circolare e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a: "Tribunale di Foggia proc. esec. 189/2025"**,** per un importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, da inserire all'interno della busta e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

In alternativa l'offerente potrà optare di corrispondere la predetta cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, anche a mezzo bonifico bancario da eseguirsi entro l'ora ed il giorno in cui viene presentata l'offerta sul conto corrente acceso presso Unicredit e intestato a "Tribunale di Foggia", in tempo utile affinchè la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste (IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190) con la causale "POSIZIONE 202500018900001 cauzione vendita 04.03.2027".

Si consiglia di prestare particolare attenzione alla stinga alfanumerica da inserire come causale (comprensiva di maiuscole e degli spazi) dal momento che in caso di errori nella indicazione e nella digitazione, l'accredito non verrà effettuato, con conseguente inammissibilità dell'offerta.

In tal caso, la copia della distinta del bonifico bancario eseguito dovrà essere allegata all'offerta d'acquisto a pena di inammissibilità dell'offerta stessa.

Si precisa che ove l'importo della cauzione versato tramite bonifico non risulti accreditato al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nel presente avviso di vendita
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come indicato dal G.E., salvo quanto disposto circa l'offerta minima e salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento o, per il caso di autorizzazione al pagamento rateale, di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine - dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto, si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Gestore della vendita telematica è la società Zucchetti, attraverso il suo portale dedicato www. fallcoaste.it; referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

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 che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Si invitano le parti e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero in presenza alla gara che si svolgerà nel giorno indicato, succesivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, onde procedere alla deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti.

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 relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al delegato in sede di asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora, in base quanto previsto dall'art. 161 dip. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e degli eventuali creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato potrà sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal G.E. e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed gli eventuali creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti e delle parti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.
In sede di vendita, il prezzo minimo di agiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita.
Nell'ipotesi **di presentazione di un'unica offerta valida:**
a) ove l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, essa sarà accolta anche se l'offerente sia offline o assente in sala aste;
b) ove l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), essa sarà accolta, salvo che: in primo luogo il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete che verranno indicate espressamente – che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c..
Nell'ipotesi di **presentazioni di più 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/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c..
In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore del'offerta più alta.
Con particolare riferimento alle modalità di gara, l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione dal professionista delegato.
Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.
La gara sincrona mista sarà considerata conclusa quando sarà trascorsi *un minuto* dall'ultima offerta, senza che via siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente dinanzi al delegato.
La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.
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 istanza 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 parità di prezzo e di importo della cauzione, 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.
Nella ipotesi 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 o mediante deposito da eseguirsi nel terine di tre giorni lavorativi.

AGGIUDICAZIONE
E TERMINE PER IL SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri di trafserimento entro il termine indicato in offerta o in mancanza ed in ogni caso, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.
Si precisa che detto termine ha natura perentoria, non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale.
Il professionista delegato comunicherà a mezzo di raccomandata o pec, nei 15 giorni dall'aggiudicazione all'aggiudicatario, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura da utilizzare per il pagamento, salvo le diverse disposizioni in materia di credito fondiario ex art 41 TUB descritte nel prosieguo del presente avviso di vendita.
Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, ed a pena di decadenza dall'aggiudicazione (con conseguente perdita della cauzione), l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio).
In caso di omesso o tardivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento, il professionista delegato segnalerà immediatamente la circostanza al G.E. per i provvedimenti ritenuti opportuni.

* * *

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:
1) **al saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero in mancanza di indicazione, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (con la precisazione che detto termine ha natura perentoria, non è prorogbile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale) presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare bancario e/o vaglia postale circolare e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a: "Tribunale di Foggia proc. esec. 189/2025 o mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, acceso presso Unicredit e intestato al "Tribunale di Foggia", (IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190) con la causale "POSIZIONE 202500018900001 versamento saldo prezzo"
Di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato.
Si consiglia di prestare particolare attenzione alla stinga alfanumerica da inserire come causale (comprensiva di maiuscole e degli spazi) dal momento che in caso di errori nella indicazione e nella digitazione, l'accredito non verrà effettuato, con conseguente potenziale decadenza dall'aggiudicazione;
Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80% mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41 comma 4 D.Lgs 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, per ciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine, dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il

documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione-

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva la aggiudicazione, la Banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito, corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e delle eventuali cessioni o successioni a titolo particolare, nonché le coordinate IBAN del conto corrente, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Il delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo lettera racc.ta o posta elettronica certificata che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto intestato alla procedura ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste nella ordinanza. In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza del piano di riparto, sul quale poi sarà annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso il pagamento art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri in prededuzione ex art. 2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.

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 gli obblighi relativi, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993).

2) **al versamento, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione,** sempre presso lo studio del professionista delegato **e contestualmente al saldo prezzo**, mediante altro un assegno circolare bancario e/o vaglia postale circolare e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a: "Tribunale di Foggia proc. esec. 189/2025" o mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, acceso presso Unicredit e intestato a "Tribunale di Foggia", (IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190) con la causale "POSIZIONE 202500018900001 versamento spese trasferimento", **di una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione,** a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita (es. imposta registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell'aggiudicatario;

di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato, con la precisazione che ai fini della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Si consiglia di prestare particolare attenzione alla stinga alfanumerica da inserire come causale (comprensiva di maiuscole e degli spazi) dal momento che in caso di errori nella indicazione e nella digitazione, l'accredito non verrà effettuato.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal sottoscritto professionista delegato.
Di contro, ove detta somma risulti versata in eccedenza, la parte in esubero verrà restituita all'aggiudicatario.
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 tale situazione al GE per le determinazioni ritenute opportune nonché ai competenti uffici affinchè questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.
Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di 1° grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di 1 grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore della Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare anche la nota di iscrizione di ipoteca.
In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.
Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI:
Banca di credito cooperativo San Giovanni Rotondo; Banca Popolare dell'Emilia Romagna; BPM - Banca Popolare di Milano; Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711); Banca Popolare Pugliese.
Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.
3) **Alla consegna e al deposito deposito -a pena di decadenza dall'aggiudicazione con conseguente perdita della cauzione- della dichiarazione prevista dall'art. 585, ultimo comma c.p.c.,** a mente del quale "Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231" (c.d. dichiarazione antiriciclaggio)
4) **al deposito di apposita dichiarazione**, entro il termine previsto per il saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intenda godere di agevolazioni fiscali, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste
5) 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.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Si provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni:
a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
d) la vendita non abbia luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.
Il professionista delegato provvederà conseguentemente:
1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta, nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
2) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario) per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in genere per le spese della procedura eventualmente dovute;
3) a stabilire l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
4) ad assegnare al soggetto istante termine di giorni 60 dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare;
5) a trasmettere al G.E. gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione acquisita e alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex ar. 586 c.p.c.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Preliminarmente alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato, qualora occorrente, curerà, con l'ausilio del nominato esperto le eventuali operazioni di accatastamento e di frazionamento dell'immobile staggito ed in ogni caso provvederà ad acquisire una visura catastale aggiornata al fine di verificare se vi siano state variazioni di sorta effettuate d'ufficio (es. allineamento mappe).
Avvenuto il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferinento, il PD, nei 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla cancelleria per sottoporla alla firma del GE.
Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data della trascrizione del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

NOTIZIE UTILI

Il presente avviso di vendita sarà affisso per almeno tre giorni continui nell'albo del Tribunale di Foggia.
Della vendità sarà data pubblica notizia – a cura del PD- mediante:
1- inserimento, almeno 45 giorni prima del termine fissato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la presentazione delle offerte sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla

persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

2- pubblicazione, almeno 45 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 di vendita, della relazione di stima (ed eventuale integrazione) redatta dall'esperto con oscuramento dei dati sensibili sul sito internet www.asteannunci.it.

Le **richieste** di **visita** agli immobili staggiti, dovranno essere obbligatoriamente trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il *format* di prenotazione.

All'esito dell'aggiudicazione/assegnazione e comunque entro e non oltre i 10 giorni dalla stessa, il custode giudiziario, ove gli immobili risultino occupati dai debitori e/o da terzi, depositerà all'attenzione del GE la bozza dell'ordine di liberazione.

Ulteriori dettagli potranno essere fornite presso lo studio dell'avv. Gianluca Palumbo in Lucera alla via Fiorelli n. 14, tel/fax 0881 522915, cellulare: 339/3719274 ovvero telefonando al numero verde 800630663.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. 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 sottoscritto Professionista Delegato presso il suo studio .

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Lucera, 26 novembre 2026

Il Professionista Delegato
avv. Gianluca Palumbo