

*Avv. Francesco Cavaliere
Via Ruggero Grieco, 37 – 71121 Foggia
cell. 392 35 03 121
pec: cavaliere.francesco@avvocatifoggia.legalmail.it*

**TRIBUNALE DI FOGGIA
QUARTO AVVISO DI VENDITA**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 273/23 R.G.ES.

L'avv. **Francesco CAVALIERE**, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 10.4.2025, visto l'esito negativo della vendita senza incanto fissata per il 24.10.2025 e per il 27.1.2026 e visto il provvedimento del 25.6.2026 di decadenza dell'aggiudicatario della vendita del 15.4.2026,

AVVISA

che il giorno **11 DICEMBRE 2026, alle ore 17:00** avanti il Professionista Delegato presso l'aula aste telematiche Pi & Di, in Lucera alla Via Federico II n.11, saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. e si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA TRAMITE LA
PIATTAFORMA WWW.PROGESS-ITALIA.IT (Procedure Gestite e Servizi S.r.l.).**

del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di un appartamento e di locale box siti nel Comune di San Severo (FG), alla strada via Leccese Cisterne n.22 (appartamento) e via De Falco Alberto n.9/C (box).

L'appartamento, sito al piano rialzato, consta anche di aree scoperte per un totale di 220 mq e di cantinola sita al piano interrato ed è composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, 3 camere da letto ed un bagno. Le aree esterne sono localizzabili in un giardino sito di fronte la porta d'ingresso, di un terrazzo che costeggia via De Falco e di un terrazzino posto nella parte posteriore della casa; tutti connessi tra loro. La cantinola è posta sotto l'appartamento e si accede tramite una scala presente nel soggiorno.

Il box è posto a piano interrato della palazzina la cui porta di ingresso è composto da serranda in ferro zincato. Il garage è usato come laboratorio/deposito e si accede mediante l'area di manovra dei garage oppure tramite una porta aperta nel tramezzo. Il box risulta pavimentato ed intonacato ed è della superficie di circa 42 mq.

Il bene è dotato di attestato di certificazione energetica dal quale risulta che l'indice di prestazione energetica è di Classe C, con validità fino al 12.11.2019 per cui è scaduto.

DATI CATASTALI:

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento ad uso abitazione e da un box auto, allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) rispettivamente con i seguenti identificativi: a) fg. 79, p.lla 1568, sub. 3, Z.C. 1, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 7, Superficie Catastale Totale mq 152, R.C. € 704,96 (appartamento); b) fg. 79, p.lla 1568, sub. 12, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 42 mq, R.C. € 136,65 (box).

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria e dalla sua famiglia.

CONFINI:

La particella 1568 confina con le particelle 1567, 1515 foglio di mappa 79, la strada Cisterne e via Alberto de Falco.

SITUAZIONE URBANISTICA-CATASTALE:

Per quanto riguarda la regolarità edilizio-urbanistico, il C.T.U. richiama gli allegati 9-10-11 e 12 ovvero il Progetto (allegato 9), i Permessi di costruzione (allegato 10), il Progetto area di manovra parcheggio (allegato 11) e l'agibilità (allegato 12).

PREZZO BASE: € 124.768,12 (euro centoventiquattromilasettecentosessantotto/12).

OFFERTA MINIMA: € 93.576,09 (euro novantatremilacinquecentosettantasei/09).

FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE:

- Ipoteca volontaria del 2.4.2010 iscritta ai nn. 1133;
- Ipoteca giudiziale del 6.2.2023 iscritta ai nn. 2895/273;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 15.9.2023 ai nn. 21449/16936.

L'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita 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 anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello

precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rende noto che 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA:

Ogni offerente, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte di acquisto:

A) Offerta telematica.

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro e non oltre le ore dodici – 12:00 – del giorno 10 DICEMBRE 2026,** giorno precedente la data della vendita ed 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) 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. 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 pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- 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 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 previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Il versamento della cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto Tribunweb intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 con la causale: POSIZIONE (spazio) 202300027300001 (spazio) versamento cauzione.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Per il caso di offerta telematica mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato al giudizio, il predetto bonifico dovrà arrivare in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste.

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

B) Offerta in modalità analogica.

Le offerte analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Professionista delegato, in Foggia al Corso Cairoli n.25, senza alcuna indicazione o segno distintivo con marca da bollo da € 16,00, entro e non oltre le ore dodici – 12:00 – del giorno 10 DICEMBRE 2026.

Al momento del deposito si procederà ad annotare all'esterno della busta il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte (art. 571 c.p.c., comma 4°).

Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o segno distintivo deve essere apposto sulla busta, se non il nome del Professionista e la data fissata per l'esame delle offerte.

Le domande di partecipazione alla vendita, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno indicare:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche di identificazione e del tesserino di codice fiscale.
- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere dichiarata presso lo studio del Professionista delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando il mandato;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.
- se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale dei beni;
- se si intende godere delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio, dal quale risulti la costituzione della Società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi e i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;
- **l'indicazione del prezzo offerto, per ciascun lotto, con specificazione che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del valore base d'asta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;**
- i dati identificativi del bene;
- **il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo è di centoventi giorni dall'aggiudicazione e se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a centoventi giorni l'offerta non viene ammessa alla gara, con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e**

non è perciò prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale.

- l'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata (tel. 0881-331725), Banca Carime (tel. 0881-687521), Banca Popolare di Bari (tel. 0881-777895), Banca Popolare Pugliese (tel. 0881-794111), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel. 0882-837111), Unicredit Credit Management Bank (tel. 800.443394), salvo altri.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- **un assegno circolare, non trasferibile, intestato a “Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva N.273/2023 R.G.Es.”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, per ciascun lotto, a titolo di cauzione.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

L'offerta è irrevocabile e vincolante.

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà dinanzi al professionista delegato il giorno 11 dicembre 2026, alle ore 17:00 presso l'aula aste telematiche Pi & Di, in Lucera alla Via Federico II n.11 e in tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

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.

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 d'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, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte.

Il Gestore della vendita Telematica è la società Procedure Gestite e Servizi S.r.l., tramite la piattaforma: www.progess-italia.it

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste;
- se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), 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; in secondo luogo, 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/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita 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 e l'aumento minimo sarà pari ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. **Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 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. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il 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 on line 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 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 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.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.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 nel caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento ne darà tempestivo avviso al G.E. per l'adozione dei provvedimenti del caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.=

Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1.9.1993 n.385, l'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se all'esecuzione partecipa una Banca o Istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n.385/93, dovrà versare direttamente a tale Banca o Istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) o nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c., comma 1, n.7 (in caso di vendita con incanto).

Aggiudicazione:

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (**con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale**), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva N.273/2023 R.G.Es."** o tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo CODICE IBAN IT 95 G 02008 15713 000102717190 "POSIZIONE (spazio) 202300027300001 (spazio) versamento saldo prezzo".

Dovrà, altresì, consegnare, al momento del versamento del saldo prezzo, il modulo – debitamente compilato – reperibile in formato.pdf tra i documenti inerenti la vendita pubblicati sui siti internet "Portale delle Vendite Pubbliche" e www.asteannunci.it inerente la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585 ultimo comma c.p.c. con riferimento sia alla cauzione che a quello di versamento del saldo prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile con gli accessori, compresa la parte del compenso spettante al Professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul predetto conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato sempre al **"Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva N.273/2023 R.G.Es."** per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

7) Custode del bene pignorato è il sottoscritto avv. Francesco Cavaliere.

Maggiori informazioni potranno essere fornite telefonando al Professionista delegato al numero 392-3503121, con studio in Foggia, al Corso Cairoli n.25, 6° piano (presso Studio Legale Avv.ti Landi) ovvero al numero verde della Edicom Finance S.r.l. 800 630 663 o consultando il sito www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it ove sarà pubblicato il presente bando, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile"

compilando il forum di prenotazione.

Tutte le attività, che, a norma degli art.571 e segg. del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dal G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., saranno effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio in Foggia al Corso Cairoli n.25, negli orari di apertura al pubblico dell'ufficio.

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario si applicano le norme previste dal c.p.c.=

Foggia, 14.9.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Francesco Cavaliere