TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITÀ SINCRONA MISTA
(Art. 161-ter disp. att. c.p.c. e Decreto Ministero Giustizia 26/02/2015 n.32)
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.3/2024 R.G.ES.

Il Professionista Delegato Avv. Alessia Piscone,
- vista la relazione di stima dei beni pignorati depositata in data 20/12/2025;
- vista l'ordinanza di vendita senza incanto in modalità sincrona mista emessa ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Foggia, dott. Claudio Caruso in data 10/09/2026;
- visto ed applicato l'art. 591/bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **27 GENNAIO 2027 alle ore 16.00 e segg.**, dinanzi al Professionista Delegato Avv. Alessia Piscone, c/o la sala aste telematiche sita in Lucera alla Via Federico II, n. 11, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA** del compendio immobiliare di seguito indicato:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Piena proprietà (1/1) del locale commerciale (rientrante nella categoria "negozio o bottega") ubicato nel Comune di Foggia, in Via Vincenzo Capozzi n. 26, al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra realizzato con struttura portante in mattoni in tufo ed esternamente rivestito in mattoncini di colore marrone chiaro.
L'immobile esecutato ha una consistenza di 42 mq, per una altezza di 3,80 metri.
L'immobile si presenta come unico locale di forma rettangolare, con un soppalco raggiungibile tramite una scala in metallo posta all'estremità del vano e un bagno con rivestimento in piastrelle in ceramica, senza sanitari; all'interno presenta pareti rivestite in parte in pietra e, in parte intonacate e tinteggiate di colore rosso. La porta d'ingresso è in metallo, com'anche la finestra nel vano bagno, di piccole dimensioni, anch'essa in metallo. La pavimentazione è in mattonelle in monocottura. L'immobile è privo d'impianto termico mentre l'impianto elettrico è sotto traccia.

SITUAZIONE CATASTALE

Il locale è censito nel catasto fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 8325, sub. 42, Zona Censuaria 1, Piano T, Categoria C/1, classe 6, consistenza 42 mq (superficie catastale), 48mq (superficie commerciale), rendita catastale € 832,94.
L'unità immobiliare si presenta con difformità rispetto alla planimetria depositata presso il SUE e al NCEU.
La difformità riscontrata dall'esperto è un soppalco di modeste dimensioni, che rientra in un intervento edilizio minore, con altezza interna modesta. La regolarizzazione è possibile con pratica di condono in sanatoria, con deposito ed accettazione del Comune di Foggia ed un costo di circa € 1.700,00. Si precisa che il costo potrebbe subire variazioni in aumento, che comunque rimarranno a carico dell'aggiudicatario.
La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi.

CONFINI

L'immobile confina a nord con il portone d'ingresso del condominio di Via Vincenzo Capozzi n.24; a est con strada comunale, a sud con u.i. con ingresso in via V. Capozzi n. 28, Foglio 96, particella 8325, sub 45, a ovest con u.i. con ingresso in via Eritrea n 7. Foglio 96, particella 4232.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di impianto termico e, quindi, munito di Attestato di Prestazione Energetica di classe "G" valido fino al 17/12/2035.

SITUAZIONE URBANISTICA

Firmato Da: ALESSIA CIRA PISCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27a2ed0b5a0f457163c1b3d1878fbbf6

L'immobile staggito è stato edificato nei primi anni 60 e non è stato possibile rinvenire ad alcun titolo di concessione edilizia. Come risulta dalla perizia a firma dell'Ing. Galiano il fabbricato è stato realizzato in base alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione.
Lo stabile non rientra nell'edilizia convenzionata.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato del Lotto Unico, determinato a norma dell'art. 568, comma 1, cpc, è di € 40.800,00.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta è pari ad € 40.800,00.

L'offerta minima dovrà essere pari al 75% del valore base d'asta e quindi dovrà essere **non inferiore ad Euro 30.600,00.** Si evidenzia che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella disponibilità dei debitori esecutati ma inutilizzato e libero da beni.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è il sottoscritto Professionista Delegato, con studio in San Severo alla Via Giuseppe de Cesare n.73, con recapito telefonico 0882/602190.

ONERI CONDOMINIALI

Alla data del 07/10/2026 risulta una debitoria per oneri condominiali non pagati pari ad € 1.526,01.

L'aggiudicatario o l'assegnatario si farà carico, in applicazione dell'art. 63, 4° comma, Disp. Att. c.c.**,** del pagamento dei contributi condominiali relativi all'**anno in corso alla data del decreto di trasferimento** e a quello **precedente**, per i quali sussiste la responsabilità solidale con la parte esecutata.

FORMALITÀ (gravanti sull'immobile che verranno cancellate con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario e/o assegnatario ed a cura del sottoscritto professionista delegato):

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2008 - Registro Particolare 1925 Registro Generale 11639 Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE Repertorio 84938/12930 del 13/05/2008;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2024 - Registro Particolare 835 Registro Generale 995 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5147 del 29/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in FOGGIA (FG).

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La deliberazione sulle offerte di acquisto (art. 572 c.p.c.) e l'eventuale gara tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.) è fissata per il giorno **27 GENNAIO 2027, ore 16.00** e seguenti avanti il sottoscritto professionista delegato, presso la sala aste telematiche sita in Lucera alla Via Federico II n.11.
In tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti e i creditori iscritti non intervenuti per presenziare allo svolgimento delle predette operazioni.
Chiunque sia interessato all'acquisto del lotto unico in vendita potrà presentare l'offerta in forma analogica o per via telematica con le modalità di seguito indicate:

OFFERTA DI ACQUISTO IN FORMA ANALOGICA

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa **da depositare presso lo studio del professionista delegato sito in San Severo alla Via Giuseppe de Cesare n.73**, entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 26 GENNAIO 2027** (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 12.00 del giorno immediatamente precedente)**.**
La busta contenente l'offerta può essere presentata anche da persona diversa dall'offerente.
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, inserita nella busta, deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

Firmato Da: ALESSIA CIRA PISCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27a2ed0b5a0f457163c1b3d1878fbbf6

se l'offerente è persona fisica:
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e, se attivato, l'indirizzo di posta elettronica certificata o semplice, dell'offerente a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà essere presente all'apertura della busta alla data fissata per la deliberazione sulle offerte per la partecipazione all'eventuale gara;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta d'acquisto dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici e fiscali dell'altro coniuge;
- se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è una società o ente anche morale:
- la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita Iva, la sede legale, il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata (obbligatorio) e i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante pro tempore.

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 dì nomina che giustifichi i poteri.

L'offerta può essere sottoscritta anche da un mandatario munito di procura speciale notarile o da un avvocato per persona da nominare ex artt. 571, 1° coma, e 579 n.3, c.p.c.; in quest'ultima ipotesi, l'avvocato deve indicare la data di conferimento della procura e, in caso di aggiudicazione, dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato offerente (art. 583 c.p.c.). In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

Nell'offerta dovrà essere necessariamente specificato quanto segue:

a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità;

b) il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, ivi compresi gli 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 è di 120 giorni dall'aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal sottoscritto Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. 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.

c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

d) il soggetto che avrà l'esclusiva facoltà di formulare rialzi nell'eventuale gara ex art. 573 c.p.c. qualora l'offerta di acquisto sia sottoscritta da più soggetti;

e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Foggia; a tal fine si avverte espressamente che, in mancanza, le comunicazioni agli interessati saranno fatto con deposito presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Foggia (art. 174 disp. att. c.p.c.).

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima:
- se l'offerente è persona fisica, la fotocopia di un valido documento di identità non scaduto ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE;

Firmato Da: ALESSIA CIRA PISCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27a2ed0b5a0f457163c1b3d1878fbbf6

- se persona giuridica la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
- l'assegno circolare bancario e/o vaglia postale circolare e/o assegno circolare postale (non trasferibile intestato a "Trib. Foggia Proc. n.3/2024 R.G.E." " per un importo pari quantomeno al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

L'offerente potrà optare di corrispondere la predetta cauzione anche a mezzo bonifico bancario da eseguirsi entro l'ora ed il giorno in cui viene presentata l'offerta sul conto intestato alla procedura (come indicato nell'avviso di vendita), con la precisazione che, ove l'importo della cauzione versato tramite bonifico non risulti accreditato al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà dichiarata inammissibile. La copia della distinta del bonifico bancario eseguito dovrà essere allegata all'offerta d'acquisto a pena di inammissibilità dell'offerta stessa.

In tale ipotesi la cauzione potrà essere versata sul conto corrente aperto presso la Banca Unicredit – piattaforma Tribunweb, **intestato al TRIBUNALE DI FOGGIA** con il seguente IBAN: **IT95G0200815713000102717190, causale: POSIZIONE 202400000300001.**

L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma, c.p.c..

OFFERTA DI ACQUISTO PER VIA 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 26 GENNAIO 2027** 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 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 sottoscritto professionista delegato quale 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 120 giorni, 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 che dovrà essere pari quantomeno al 10% del prezzo offerto; la cauzione dovrà essere versata con bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la somma sia già accreditata al momento dell'apertura della busta telematica, sul conto corrente aperto presso la Banca Unicredit – piattaforma Tribunweb, intestato al TRIBUNALE DI FOGGIA con il seguente IBAN: **IT95G0200815713000102717190, causale: POSIZIONE 202400000300001 - Cauzione vendita del 27 GENNAIO 2027.**

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

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito al netto degli oneri bancari;

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;
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;

Firmato Da: ALESSIA CIRA PISCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27a2ed0b5a0f457163c1b3d1878fbbf6

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile e gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
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*.
All'offerente che ha trasmesso l'offerta per via telematica sarà inviato dal gestore della vendita telematica **EDICOM SERVIZI S.R.L.** all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dall'offerente, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, un invito a connettersi al portale **www.garavirtuale.it**, e ad accedere con le proprie credenziali; lo stesso invito sarà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.
L'offerente che presenzierà personalmente dinanzi al sottoscritto 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 alla vendita relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al sottoscritto professionista delegato in sede d'asta. In caso invece di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, cpc l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

CONDIZIONI COMUNI

Saranno dichiarate inammissibili:
- le offerte criptate e analogiche depositate oltre le **ore 12.00 del giorno 26 GENNAIO 2027**;
- 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.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della Vendita Telematica è la soc. Edicom Servizi s.r.l., attraverso il suo portale dedicato **www.garavirtuale.it**; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato.
Per le modalità di svolgimento dell'asta on line si rimanda alle istruzioni pubblicate sul portale gestito dalla medesima società nonché al presente avviso di vendita.
Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.
Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida (analogica o telematica):
a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *offline* o assente in sala aste;
b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il sottoscritto Professionista Delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia la 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:

Firmato Da: ALESSIA CIRA PISCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27a2ed0b5a0f457163c1b3d1878fbbf6

Il sottoscritto 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 nel presente 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.
Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del sottoscritto Professionista Delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 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 al sottoscritto 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 sottoscritto 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 il saldo prezzo nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

RENDE NOTO CHE:

- la **cauzione (quantomeno pari ad 1/10 del prezzo offerto)** dovrà essere versata entro il termine previsto mediante un assegno circolare intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato alla procedura (i cui estremi dovranno essere indicati precisamente nell'avviso di vendita) **in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste per il caso di offerta analogica, mentre per il caso di offerta telematica mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato al giudizio (i cui estremi dovranno essere indicati precisamente nell'avviso di vendita) in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste** e che, in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo, mediante assegno circolare ovvero mediante bonifico, entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, ovvero mediante restituzione dell'assegno circolare allegato alla domanda;
- nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con dichiarazione scritta, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d. lgs. n. 231/2007, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c.;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente,

Firmato Da: ALESSIA CIRA PISCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27a2ed0b5a0f457163c1b3d1878fbbf6

l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal 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 dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risultanti, altresì, dalla perizia dell'esperto d'ufficio, depositata in atti e pubblicata come per legge sui siti internet sopra indicati;
- la vendita è stabilita a corpo e non a misura, pertanto, 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, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla 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 considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura 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;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e/o assegnatario, con avvertimento al medesimo di assumere ogni informazione utile relativamente alle spese dovute.
- 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;
- in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. qualora sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., 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 Professionista Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria;
- 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;
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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 al "**Tribunale di Foggia –**

Firmato Da: ALESSIA CIRA PISCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27a2ed0b5a0f457163c1b3d1878fbbf6

Proc. n.3/2024 R.G.E." ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato alla procedura esecuiva.
Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Foggia Proc. n. 3/2024 R.G.E.**" 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.
Si evidenzia altresì che le spese relative al trasferimento del bene (imposte e tasse di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito e compenso del sottoscritto per i relativi adempimenti) sono a carico dell'aggiudicatario.
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. 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 ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti ed all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.
Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 587 c.p.c., con dichiarazione scritta, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art 22 del D.lgs, n. 231/2007, ai sensi dell'art 585, ultimo comma, c.p.c.
In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa (art. 574 u.c. e 587 c.p.c.).
Sempre nel termine per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali, specificando la natura e le disposizioni di legge che le contemplano.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato 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 situazioni:
a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;
c) la vendita non abbia avuto 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 prezzo base d'asta
d) la vendita non abbia avuto 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 prezzo base d'asta;
il professionista delegato provvederà conseguentemente:
a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 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 – di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
b) 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 ove si tratti del medesimo soggetto), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;
nonché a determinare nel medesimo termine di 15 giorni;

Firmato Da: ALESSIA CIRA PISCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27a2ed0b5a0f457163c1b3d1878fbbf6

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura esecutiva ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare (in tale ultimo caso il professionista delegato provvederà immediatamente a versare detto importo sul conto intestato alla procedura esecutiva, dandone prova agli atti);
a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex* art. 586 c.p.c.

CREDITORE FONDIARIO

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 intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili:
- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
-in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).
Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente.
Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata 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. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.
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 corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dal presente avviso di vendita.
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 di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.
In ogni caso il pagamento *ex* art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti 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, purché:

Firmato Da: ALESSIA CIRA PISCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27a2ed0b5a0f457163c1b3d1878fbbf6

-entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);
-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).
Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:
-nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);
-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.
L'offerente interessato a stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno degli istituti di credito aderenti all'iniziativa ABI, i quali non sono comunque obbligati alla concessione del mutuo. Istituti aderenti: Banca Popolare di Puglia e Basilicata (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Bari (tel.0881/777895), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel.0882/837111), Banco BPM S.p.A. (0881/564111), Banca Popolare Pugliese S.C.p.a. (0881/794111), salvo altri. L'elenco completo e aggiornato degli istituti aderenti è disponibile sul sito **www.abi.it**.
Maggiori informazioni potranno essere fornite presso il domicilio del Professionista Delegato in San Severo alla Via Giuseppe de Cesare n.73, ovvero telefonando al numero verde della Edicom Finance s.r.l. 800 630 663.
La richiesta di visita degli immobili costituenti il lotto unico in vendita dovrà obbligatoriamente essere inoltrata tramite il P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche) collegandosi al sito: https://pvp.giustizia.it/pvp/ accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il format di prenotazione; il sottoscritto professionista/custode, identificato sul portale quale "soggetto cui rivolgersi per la visita del bene" fisserà l'appuntamento per la visita.
Tutte le attività che a norma degli artt.571 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 seguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.
Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega e la relazione dell'esperto stimatore, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, nonché sul portale www.asteannunci.it.
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.
San Severo, lì 28/10/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alessia Piscone

Firmato Da: ALESSIA CIRA PISCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27a2ed0b5a0f457163c1b3d1878fbbf6