

TRIBUNALE DI FOGGIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. R.G.Es. 345/21 a cui è riunita la n. R.GEs. 322/24
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'avv. Laura Tomaiuolo, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia in data 5 marzo 2024, visto l'ordinanza resa il 2 aprile 2025, visto l'esito negativo delle vendite tenutesi in data 8 luglio 2025 e 16 dicembre 2025

AVVISA

che il giorno **6 maggio 2026 alle ore 18.00**, 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 modalità sincrona mista** del diritto di piena proprietà degli immobili pignorati di seguito descritti.

LOTTO A (SUB. 12)

Descrizione: Immobile sito in sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli civv. 4 e 6 – p.r. composto da ingresso, due sale, due uffici, un disimpegno, due bagni un ripostiglio ed un balcone con affaccio su area interna, della superficie commerciale di circa 180 mq., in buono stato di manutenzione, dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia, **confinante** a ovest con la scala A civ. 4, a nord con area esterna pavimentata ad est con la scala B civ. 6 ed il sub 159, a sud affaccia su area interna condominiale, censito nel Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 12**, Zona censuaria 1, cat. C/1 negozi e botteghe, Classe 8, Consistenza 153 m2, rendita € 4.108,93. **Classe Energetica:** "F" con indice di prestazione energetica pari a 123, KW h/mq. anno. **Situazione catastale, edilizia e urbanistica:** come evidenziato dall'esperto stimatore nella perizia in atti, a cui si rimanda integralmente, non è stato possibile per l'ausiliario reperire presso il competente ufficio tecnico copia degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi. In ogni caso l'immobile risulta regolarmente accatastato ma lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia per diversa distribuzione degli spazi interni. Per la regolarizzazione e/o sanatoria e rilascio di nuova agibilità di quanto rilevato è stato forfettariamente stimato un importo pari ad € 4.500,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di condominio arretrate come previsto per legge. **Custodia:** custode è il sottoscritto professionista, ma l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 1 aprile 2021 (con scadenza naturale al 31 marzo 2027 e rinnovabile di ulteriori sei anni) opponibile alla procedura e all'aggiudicatario.

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € 134.400,00

Prezzo base d'asta: € 75.600,00

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo di € 56.700,00.

LOTTO B (SUB. 42)

Descrizione: **Sala ristorante** composta da ingresso diretto in sala, cucina con w.c. annesso ed ingresso autonomo diretto dall'esterno, disimpegni, blocco bagni per la clientela e ufficio con annesso w.c., della superficie catastale di circa mq. 378, **confinante** a nord con via Caggianelli, a est con via Nannarone, a sud affaccia su area condominiale ed ad ovest confina con i subb. 45 e 159, portone civ. 6 ed area condominiale ext pavimentata, censito nel Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 42**, Zona censuaria 1 **cat. D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) rendita € 7.262,68. **Situazione catastale, edilizia e urbanistica:** come evidenziato dall'esperto stimatore nella perizia in atti, a cui si rimanda integralmente, non è stato possibile per l'ausiliario reperire presso il competente ufficio tecnico copia degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi. In ogni caso l'immobile risulta regolarmente accatastato ma lo stato

dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia per diversa distribuzione degli spazi interni. Per la regolarizzazione e/o sanatoria e rilascio di nuova agibilità di quanto rilevato è stato forfettariamente stimato un importo pari ad € 4.500,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di condominio, come per legge. **Custodia:** custode è il sottoscritto professionista, l'immobile è libero da persone e cose.

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € 232.000,00

Prezzo base d'asta: € 130.500,00

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo di € 97.875,00.

LOTTO C (SUB. 45)

Descrizione: Immobile Deposito composto da ingresso, un bagno, un ripostiglio ed un ampio locale diviso in 3 ambienti, dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia oltre ad un climatizzatore, **confinante** a nord con sub 42, a sud ed ad ovest con androne condominiale scala B, a est con il sub 42 e il vano scala B e censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 45**, Zona censuaria 1 **cat. C/2** Magazzini e locali di deposito, Classe 6, Consistenza 73 mq, rendita € 407,17. **Situazione catastale, edilizia e urbanistica:** come evidenziato dall'esperto stimatore nella perizia in atti, a cui si rimanda integralmente, non è stato possibile per l'ausiliario reperire presso il competente ufficio tecnico copia degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi. In ogni caso l'immobile risulta regolarmente accatastato ma lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia per diversa distribuzione degli spazi interni. Per la regolarizzazione e/o sanatoria e rilascio di nuova agibilità di quanto rilevato è stato forfettariamente stimato un importo pari ad € 2.500,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di condominio, come per legge. **Custodia:** custode è il sottoscritto professionista, l'immobile è libero da persone e cose.

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € 41.050,00

Prezzo base d'asta: € 23.090,62

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo di € 17.317,96

LOTTO D (formato dai lotti D-E-F-G-H della perizia di stima / subb. 93-94-95-96-97)

Descrizione: Complesso da destinarsi a palestra con locali attigui con accesso dalla scala B civ. 6. di Via Caggianelli, entrando dal portone d'ingresso e scendendo al 1° piano sotto strada, percorrendo il corridoio comune si ha accesso agli stessi.

(LOTTO D della perizia di stima sub. 93) Palestra composta da una zona d'ingresso che immette in un'ampia sala direttamente collegata ai due spogliatoi dotati di docce e w.c. di pertinenza, della superficie lorda di circa mq. 345, **confinante** a nord contro terra con via Caggianelli, a est contro terra con via Nannarone, a sud con il vano scala B e i subb. 97 e 98, mentre ad ovest con i subb. 113, 114 e 112., censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 93**, Zona censuaria 1 **cat. D/6** Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento), rendita € 4.834,04. **Situazione catastale, edilizia e urbanistica:** come evidenziato dall'esperto stimatore nella perizia in atti, a cui si rimanda integralmente, non è stato possibile per l'ausiliario reperire presso il competente ufficio tecnico copia degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi. In ogni caso l'immobile risulta regolarmente accatastato ma lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia per diversa distribuzione degli spazi interni. Per la regolarizzazione e/o sanatoria e rilascio di nuova agibilità di quanto rilevato è stato forfettariamente stimato un importo pari ad € 3.500,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di condominio, come per legge.

(LOTTO E della perizia di stima sub. 94) locale della superficie lorda di circa mq. 29 composto di un unico vano in cui è stato ricavato un anti bagno e bagno, **confinante** a nord con il vano scala B, a sud ed ovest con il sub 7 ed ad est con l'ascensore ed il sub 95.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 94**, Zona censuaria 1, **cat. C/1** Negozi e botteghe, Classe 7, Consistenza 24 mq, rendita € 554,05.

(LOTTO F della perizia di stima sub. 95) locale della superficie lorda di circa mq. 28, composto di un unico vano, sul lato dx entrando tramite un muro che corre lungo tutta la parete ed arriva fin sotto le finestre lucifere, ove è stato ricavato un piccolo ripostiglio e un bagno, confinante a nord con il vano scala B ed il blocco ascensori, a sud contro terra, ad ovest con il sub 94 ed ad est con il sub 96 e censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.la 1082, sub. 95**, Zona censuaria 1, **cat. C/1** Negozi e botteghe, Classe 7, Consistenza 19 mq, rendita € 438,63.

(LOTTO G della perizia di stima sub. 96) Locale della superficie lorda di circa mq. 35,00, composto di un unico vano, di fronte la porta d'ingresso è stato ricavato un piccolo bagno, confinante a nord con il sub 97, ad ovest con il vano scala B ed il sub 95, a sud ed est contro terra e censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.la 1082, sub. 96**, Zona censuaria 1, **cat. C/1** Negozi e botteghe, Classe 7, Consistenza 26 mq, rendita € 600,23. **Situazione catastale, edilizia e urbanistica:** come evidenziato dall'esperto stimatore nella perizia in atti, a cui si rimanda integralmente, non è stato possibile per l'ausiliario reperire presso il competente ufficio tecnico copia degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi. In ogni caso l'immobile risulta regolarmente accatastato ma lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia per diversa distribuzione degli spazi interni. Per la regolarizzazione e/o sanatoria e rilascio di nuova agibilità di quanto rilevato è stato forfettariamente stimato un importo pari ad € 2.000,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di condominio, come per legge.

(LOTTO H della perizia di stima sub. 97) Locale della superficie lorda di circa mq. 42,00, oltre la zona bagni ricavata sotto la scala esterna pari a circa mq. 13,35, composto di un unico vano di forma pressoché rettangolare, lo stesso tramite un piccolo disimpegno ricavato sotto la scala ext (utilizzata come uscita di emergenza dal locale palestra – sub. 93) immette in due piccoli bagni, di cui quello a sx continua fino ad un'altezza di circa cm. 0,50, confinante a nord con il sub 93 ad ovest con il vano scala B il sub 93, a sud con il sub 96 ed ad est contro terra e censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.la 1082, sub. 97**, Zona censuaria 1, **cat. C/1** Negozi e botteghe, Classe 6, Consistenza 38 mq, rendita € 753,61.

Custodia: custode è il sottoscritto professionista, gli immobili sono liberi da persone e cose.

Il valore totale degli immobili (lotti D+E+F+G+H), determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € 307.375,00

Prezzo base d'asta: € 172.898,43

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo di € 129.673,82.

LOTTO I (SUB. 98)

Descrizione: Locale al piano seminterrato con accesso dal portone su via Caggianelli scala B civ. 6, della superficie lorda di circa mq. 39,00, composto da un unico vano (con finestre alte che prendono luce dal corridoio comune) ove di fronte all'ingresso tramite un muro perpendicolare è stato ricavato l'antibagno ed il bagno, confinante a nord con i subb. 112 e 93 ad ovest con il sub 99, ad est con il vano scala B ed a sud con il sub 7 e censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.la 1082, sub. 98**, Zona censuaria 1, **cat. C/1** Negozi e botteghe, Classe 6, Consistenza 34 mq, rendita € 674,29.

Situazione edilizia e urbanistica: come evidenziato dall'esperto stimatore nella perizia in atti, a cui si rimanda integralmente, non è stato possibile per l'ausiliario reperire presso il competente ufficio tecnico copia degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi. In ogni caso l'immobile risulta regolarmente accatastato ma lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia per diversa distribuzione degli spazi interni. Per la regolarizzazione e/o sanatoria e rilascio di nuova agibilità di quanto rilevato è stato forfettariamente stimato un importo pari ad € 4.500,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di condominio, come per legge. **Custodia:** custode è il sottoscritto professionista, l'immobile è libero da persone e cose.

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € 24.400,00

Prezzo base d'asta: € 13.725,00

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo di € 10.293,75.

Situazione catastale, edilizia e urbanistica generale: Come da perizia in atti a cui si rimanda espressamente, si rileva che TUTTI I LOTTI SONO STATI REALIZZATI IN VIRTU' DEI SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:

- Convenzione per la edificazione di una "Casa albergo per anziani con annessi servizi" in ditta Santosuosso Giuseppe per Notar Aurelio Trombetta del 02/02/1988 rep. 43.696 registrata a Foggia il 23/02/1988 al n. 549/1V e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 1919/1550;
- Concessione Edilizia n. 37 rilasciata al sig. Santosuosso Giuseppe in data 24/02/1988 prat. 665_E_92;
- Variazione della intestazione della Concessione Edilizia n. 37 del 24/02/1988 dal sig. Santosuosso G. alla Società Immobiliare Luna srl del 30/10/1988 – prot. 64089/98;
- Concessione Edilizia n- 56 del 26/03/2002 prat. 893_E_2001;
- D.I.A. prot. gen. 9512 del 11/02/2004 prat. 500/SIST2004;

Come riportato al p.to 4 per i Lotti A/B/C/D e G si sono riscontrate delle variazioni relative alle tramezzature interne che possono comunque essere sanate presentando apposita pratica.

Il fabbricato dove sono ubicati i Lotti oggetto di pignoramento è dotato di Certificato di agibilità prot. 27302 del 20/04/2004 rilasciato in data 06/04/2005 per "La costruzione di una Casa-Albergo per Anziani, con annessi servizi". **Si precisa, altresì, che risulta trascritta convenzione del 2.2.1998, tuttavia non opponibile alla procedura in punto di inalienabilità, come precisato dal G.E. con ordinanza del 2 aprile 2025.**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore – geom. Cornelia Mazzamurro - redatta in data 19 gennaio 2024 in atti, pubblicata sui siti www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia e come risulta dai certificati catastali ipotecari in atti. La vendita è 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 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) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e s.m.i., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo per una sola volta e sino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

b) che qualora in virtù di quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. 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 Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo 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.

OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA:

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte di acquisto:

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica, dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le **ore 12.00 del 5 maggio 2026** 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 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 Tribun-web intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "POSIZIONE 202100034500001 DEBITORE VERSAMENTO CAUZIONE". Il bonifico bancario dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'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) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate entro le **ore 12.00 del 5 maggio 2026 presso l'aula aste telematiche Pi+Di in Lucera alla Via Federico II n. 11**, in busta chiusa e sigillata, con la sola indicazione del nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta di acquisto dovrà essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere: **a)** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto 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 anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generali dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare. 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.;

b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, 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;

c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal 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.

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

e) all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE), del codice fiscale e del certificato di stato libero o estratto dell'atto di matrimonio; se persona giuridica, la visura camerale (con data non anteriore a tre mesi) 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 oltre fotocopia del documento di identità del o dei legali rappresentanti, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 345/2021, per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

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

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **6 maggio 2026 alle ore 18.00** dinanzi al Professionista Delegato **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 delle vendite Telematiche è la società Edicom Servizi e la piattaforma telematica utilizzata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista è il sito internet www.garavirtuale.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.

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 ma è soggetto alla sospensione feriale**), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 345/2021," ovvero tramite bonifico bancario su conto sul conto Tribun-web intestato alla procedura esecutiva **CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "POSIZIONE 202100034500001 DEBITORE VERSAMENTO CAUZIONE"**. 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 – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 345/2021," 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.

Il Professionista Delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 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 Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

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 - in 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.=

Assegnazione ex artt. 588 ss c.p.c.: 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 valore 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 valore 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 valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

1) 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 – 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 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:

3) l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

4) 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);

5) 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. 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 dalla presente 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 di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.=

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: -

- 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.

Cessazione delle operazioni di vendita

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il Professionista Delegato disporrà la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).

Gli eventuali interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita con gli istituti bancari aderenti l'iniziativa promossa dall'ABI e indicati sul sito www.abi.it.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso altro posto da questi indicato. L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato avv. Laura Tomaiuolo presso il suo studio alla via Domenico Cirillo n. 19 o al numero mobile: 329.8886134, nonché dalla Edicom Finance s.r.l., al numero verde 800 630 663. Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Foggia, 4 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

avv. Laura Tomaiuolo

