Avv. Antonio Fesce
via Cariglia n. 58/D - Foggia
Tel. Fax. 0881. 310614
fesce.antonio81@avvocatifoggia.legalmail.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 243/2022
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato, Avv. Antonio Fesce senior, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Foggia, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in data 09 aprile 2024;
visto l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita ed il provvedimento autorizzativo del 20 ottobre 2026;
ritenuto necessario fissare una nuova vendita con la riduzione di un quarto del prezzo base precedentemente determinato;

AVVISA

che il giorno **20 gennaio 2027 alle ore 17:00**, davanti a sé, presso il proprio studio sito in Foggia via Cariglia n. 58/D, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA** degli immobili pignorati, qui di seguito descritti.

LOTTO N. 01
(individuato al bene n. 01 della perizia di stima)

Descrizione
Il lotto è costituito da un immobile ad uso commerciale ubicato al piano terra e primo piano sottostrada di uno stabile sito nel Comune di Foggia al viale Fortore n. 09.
L'immobile sviluppa una superficie catastale di circa 155 mq., con un'altezza interna di circa mt. 3,05 (piano terra) e mt. 3,45 (primo piano sottostrada).
Il Locale è costituito da un vano con annesso WC al piano terra (con superficie commerciale di circa 107,00 mq.) ed un vano al primo piano sottostrada (con superficie commerciale di circa 48,00 mq.).
L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Confini
L'immobile a piano terra confina a nordest con altra unità immobiliare, a sudest con esterno, a sudovest con altra unità immobiliare e a nordovest con altra unità immobiliare.

Prestazione energetica globale
L'unità immobiliare ha un indice di **prestazione energetica globale 89,1 kWh/m2 anno** ed appartiene alla **Classe energetica "F"**

Situazione urbanistica – edilizia e catastale
L'attuale planimetria catastale risulta leggermente difforme rispetto allo stato dei luoghi per la presenza di una scala rispetto al montacarichi indicato nei riferimenti catastali.

Dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Valeria Procaccini in data 05 maggio 2023, risultano tra le altre, le seguenti pratiche: *"**Domanda di permesso di costruire prot. n. 872/SIST del 15/04/2004** per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali con pertinenze adibite ad uffici ed*

alloggi, annesse e connesse all'attività artigianale – art. 9.12, 15.1, 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG - ***Domanda di permesso di costruire prot. n. 2650/SUAP del 28/09/2006*** *per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali con pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all'attività artigianale – art. 9.12, 15.1, 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG.* ***Certificato di collaudo statico prot. n. 7082 Ufficio Genio Civile del 14/05/2008****.* ***Certificato di ultimazione lavori prot. n. 1862/SUAP del 19/06/2008****. Autocertificazione di* ***agibilità dei fabbricati prot. gen. Comune di Foggia n. 74737 del 22/09/08.***

In ogni caso, per maggiori dettagli sulla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rimanda alla all'integrale contenuto delle perizie di stima redatta dal sopracitato C.T.U. ed all'annessa documentazione, invitando gli interessati a prenderne attenta visione.

L'immobile è individuato catastalmente al **foglio 76**, **particella 602**, **sub. 120 (ex sub 50)**, piano T-S1, cat. C/1, classe 5, consistenza 128 mq., rendita catastale 2.181,51.

NOTE:

Si invita l'offerente a verificare la conformità urbanistica dell'immobile non essendo documentato in atti la pratica edilizia di variazione di categoria catastale ed il suo eventuale perfezionamento.

VALORE DEL BENE

Il valore complessivo dell'immobile su considerato, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c, è di euro 203.000,00. Operando le riduzioni e gli adeguamenti di stima applicate dal C.T.U. nonché decurtando le spese condominiali pendenti al momento della perizia (pari ad euro 3.760,26), il prezzo base d'asta è pari ad euro 178.939,74.

Si precisa che ulteriori vincoli ed oneri di natura condominiale rimarranno a carico dell'acquirente, nei limiti previsti dalla legge.

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO

€. 31.847,44

OFFERTA MINIMA (75% valore basa d'asta)
€. 23.885,58
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente

CUSTODIA

Custode dei beni pignorati è stato nominato il sottoscritto professionista delegato, con studio in Foggia alla via Cariglia n. 58/D. L'immobile, ad oggi, è però occupato da terzi in virtù di un contratto di locazione e di sublocazione ad uso commerciale, non opponibile alla procedura.

LOTTO N. 02
(individuato al bene n. 02 della perizia di stima)

Descrizione

Il lotto è costituito da un laboratorio per arti e mestieri ubicato al piano terra e dal deposito al primo piano sottostrada di uno stabile sito nel Comune di Foggia al viale Fortore n. 09.

L'immobile sviluppa una superficie catastale di circa 268 mq., con un'altezza interna di circa mt. 3,00 (piano terra) e mt. 4,00 (primo piano sottostrada).
Il Locale è costituito da un vano con annesso WC al piano terra (con superficie commerciale di circa 173,00 mq.) ed un vano al primo piano sottostrada (con superficie commerciale di circa 95,00 mq.).
L'unità immobiliare è allacciato alle reti pubbliche dell'acqua, della fogna, e alla rete elettrica. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Confini

L'immobile a piano terra confina a nordest con portico, a sudest con strada esterna, a sudovest con altra unità immobiliare e a nordovest con altra unità immobiliare.

Prestazione energetica globale

Non risulta allegato alcun attestato di certificazione energetica pur essendo stato precisato in perizia che essendo l'immobile di recente costruzione la certificazione è stata prodotta a costruzione ultimata.

Situazione urbanistica – edilizia e catastale

L'attuale planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Valeria Procaccini in data 05 maggio 2023, risultano tra le altre, le seguenti pratiche: *"**Domanda di permesso di costruire prot. n. 872/SIST del 15/04/2004** per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali con pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all'attività artigianale – art. 9.12, 15.1, 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG - **Domanda di permesso di costruire prot. n. 2650/SUAP del 28/09/2006** per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali con pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all'attività artigianale – art. 9.12, 15.1, 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG. **Certificato di collaudo statico prot. n. 7082 Ufficio Genio Civile del 14/05/2008**. **Certificato di ultimazione lavori prot. n. 1862/SUAP del 19/06/2008**. Autocertificazione di **agibilità dei fabbricati prot. gen. Comune di Foggia n. 74737 del 22/09/08.***

In ogni caso, per maggiori dettagli sulla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rimanda alla all'integrale contenuto delle perizie di stima redatta dal sopracitato C.T.U. ed all'annessa documentazione, invitando gli interessati a prenderne attenta visione.

L'immobile è individuato catastalmente al **foglio 76**, **particella 602**, **sub. 116 (ex sub. 61-62)**, piano T-S1, cat. C/1, classe 8, consistenza 224 mq, rendita catastale euro 6.015,69.

NOTE:

Si invita l'offerente a verificare la conformità urbanistica dell'immobile non essendo documentato in atti la pratica edilizia di variazione di categoria catastale ed il suo eventuale perfezionamento.

VALORE DEL BENE

Il valore complessivo dell'immobile su considerato, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c, è di euro 363.000,00. Operando le riduzioni e gli adeguamenti di stima applicate dal C.T.U. nonché decurtando le spese condominiali pendenti al momento della perizia (pari ad euro 8.006,84), il prezzo base d'asta è pari ad euro 318.693,16.

Si precisa che eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale rimarranno a carico dell'acquirente, nei limiti previsti dalla legge.

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO

€. 56.720,54

OFFERTA MINIMA (75% valore basa d'asta)
€. 42.540,41
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente

CUSTODIA

Custode dei beni pignorati è stato nominato il sottoscritto professionista delegato, con studio in Foggia alla via Cariglia n. 58/D. L'immobile, ad oggi, è però occupato da terzi in virtù di un contratto di locazione e di sublocazione ad uso commerciale, non opponibile alla procedura.

LOTTO N. 03
(individuato al bene n. 03 della perizia di stima)

Descrizione

Il lotto è formato da un locale ad uso negozio/bottega - laboratorio per arti e mestieri - ubicato al piano terra con annesso magazzino/locale deposito al primo piano sottostrada, di uno stabile sito nel Comune di Foggia al viale Fortore n. 09.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di complessivi 241 mq., con un'altezza interna di circa mt. 3,00 (piano terra) e mt. 3,45 (primo piano sottostrada).

Il Locale è costituito da un vano con annesso WC al piano terra (con superficie commerciale di circa 186,00 mq.) ed un vano al primo piano sottostrada (con superficie commerciale di circa 55,00 mq.).

L'unità immobiliare è allacciata alle reti pubbliche dell'acqua, della fogna, e alla rete elettrica. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Confini

L'immobile a piano terra confina a nordest con portico, a sudest con altra unità immobiliare, a sudovest con altra unità immobiliare e a nordovest con strada esterna;

Prestazione energetica globale

L'unità immobiliare ha un indice di **prestazione energetica globale 27,83 kWh/m2 anno** ed appartiene alla **Classe energetica "G"**

Situazione urbanistica – edilizia e catastale

La planimetria catastale risulta leggermente difforme rispetto allo stato dei luoghi per la presenza di due aperture non autorizzate nel piano interrato, che consentono l'accesso agli immobili adiacenti, distinti rispettivamente al foglio 76, particella 602, sub. 126 (ex sub. 63-64) nonché al foglio 76, particella 602, sub. 140 (non oggetto di esecuzione/vendita).

Dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Valeria Procaccini in data 05 maggio 2023, risultano tra le altre, le seguenti pratiche: *"**Domanda di permesso di costruire prot. n. 872/SIST del 15/04/2004** per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali con pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all'attività artigianale – art. 9.12, 15.1, 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG - **Domanda di permesso di costruire prot. n. 2650/SUAP del 28/09/2006** per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare a laboratori artigianali con pertinenze adibite ad uffici ed alloggi, annesse e connesse all'attività artigianale – art. 9.12, 15.1, 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente PRG. **Certificato di***

collaudo statico prot. n. 7082 Ufficio Genio Civile del 14/05/2008. Certificato di ultimazione lavori prot. n. 1862/SUAP del 19/06/2008*. Autocertificazione di* ***agibilità dei fabbricati prot. gen. Comune di Foggia n. 74737 del 22/09/08.***

In ogni caso, per maggiori dettagli sulla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rimanda alla all'integrale contenuto delle perizie di stima redatta dal sopracitato C.T.U. ed all'annessa documentazione, invitando gli interessati a prenderne attenta visione.

L'immobile è individuato catastalmente al **foglio 76**, **particella 602**, **sub. 125 (ex sub. 63-64)**, piano T-S1, cat. C/1, classe 6, consistenza 196 mq, rendita catastale euro 3.887,06.

NOTE:

Si invita l'offerente a verificare la conformità urbanistica dell'immobile non essendo documentato in atti la pratica edilizia di variazione di categoria catastale ed il suo eventuale perfezionamento.

VALORE DEL BENE

Il valore complessivo dell'immobile su considerato, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c, è di euro 296.000,00. Operando le riduzioni e gli adeguamenti di stima applicate dal C.T.U. nonché decurtando le spese condominiali pendenti al momento della perizia (pari ad euro 4.504,55), il prezzo base d'asta è pari ad euro 261.895,45.

Si precisa che eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale rimarranno a carico dell'acquirente, nei limiti previsti dalla legge.

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO

€. 46.611,76

OFFERTA MINIMA (75% valore basa d'asta)
€. 34.958,82
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente

CUSTODIA

Custode dei beni pignorati è stato nominato il sottoscritto professionista delegato, con studio in Foggia alla via Cariglia n. 58/D. Sull'immobile, **libero e nella disponibilità materiale del Tribunale**, risulta registrato un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

****

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del C.T.U. arch. Valeria Procaccini, pubblicata sul sito www.asteannunci.it, come risulta dai certificati catastali ipotecari, in atti, in unico lotto, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, 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 o spese condominiali non pagate

dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

OFFERTA TELEMATICA

Le offerte per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore dodici - 12:00 - del giorno precedente la data della vendita** - esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente a questo) - dovranno 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, il professionista delegato avv. Antonio Fesce sr.;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) - il prezzo offerto **che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita** (dovrà essere pari almeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare.

- Il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Si precisa che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari **non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** *(termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742)*. – se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni se, invece, indica un termine superiore l'offerta non viene ammessa alla gara. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo 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*.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file restituito dal sistema contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidità dell'offerta. Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

La cauzione, per un importo pari almeno al dieci per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante bonifico bancario da eseguirsi sulle coordinate IBAN, di seguito indicate, intestate al Tribunale di Foggia, in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste. 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.

IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit S.p.A. - Agenzia Tribunale di Foggia;

Causale: POSIZIONE 202200024300001 cauzione (indicare lotto) asta del 20.01.2027.

Si precisa che è di fondamentale importanza per la buona riuscita dell'operazione che la disposizione di bonifico venga effettuata riportando esattamente la causale suindicata (rispettando spazi e caratteri maiuscolo/minuscolo). In caso contrario il versamento sarà inefficace.

L'offerente, inoltre, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

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.

Il Gestore della vendita telematica è la società **NEPRIX** attraverso il suo portale dedicato **www.venditegiudiziarieitalia.it** .

OFFERTA ANALOGICA

Chiunque fosse interessato a partecipare all'acquisto - personalmente o a mezzo di procuratore legale – dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato*,* ***avv. Antonio Fesce senior,*** sito in ***Foggia*** alla via ***Cariglia n. 58/D,*** **entro e non oltre le ore dodici - 12:00 - del giorno 19 gennaio 2027,** l'offerta di acquisto in busta chiusa e sigillata, sulla quale dovrà essere indicato **solo** il nome del professionista delegato e la data della vendita, senza ulteriori indicazioni o segni distintivi (ad es.: numero di procedura e/o descrizione del bene).

La **Domanda di partecipazione in bollo** (con una marca da euro 16,00) dovrà contenere:

a) – *se è persona fisica:* l'indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa dal soggetto che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita ovvero, in caso di offerta per persona da nominare, i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente (la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa) - con allegazione della fotocopia di un valido documento di riconoscimento non scaduto e del codice fiscale.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato l'immobile, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e, qualora in regime di comunione legale dei beni, i dati identificativi del coniuge.

In caso di intervento di un avvocato munito di procura notarile, originale o copia autentica della procura rilasciata in data antecedente all'asta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è 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 di verificare la condizione di reciprocità.

- *se è persona giuridica:* la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante, allegando un recente certificato della Camera di Commercio (rilasciato in data non anteriore a tre mesi) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza unitamente alla copia di un valido documento di identità del legale rappresentante;

b) dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Foggia, in mancanza le comunicazioni all'offerente saranno effettuate presso lo studio del Professionista delegato;

c) - il *prezzo offerto* che **non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita** (dovrà essere pari almeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare.

- *Il termine* per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Si precisa che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari **non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** *(termine di natura perentoria e, pertanto, non prorogabile; soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742)* – se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni se,invece, indica un termine superiore l'offerta non viene ammessa alla gara. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

d) dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**;**

f) se si intende godere delle agevolazioni fiscali *(es. prima casa)*;

g) la cauzione in misura non inferiore al dieci per cento del prezzo proposto (e non del prezzo base) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: *Tribunale di Foggia – proc. n. 243/22 RGEs*, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

h) la procura notarile in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

MODALITA' COMUNI DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Sia in riferimento alle offerte telematiche che alle offerte analogiche, è stabilito quanto segue.

A norma dell'art. 571 cpc, ognuno, tranne il debitore, è ammesso a proporre offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc. In quest'ultimo caso, l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato anche la procura speciale ai sensi dell'art. 583 cpc. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che parteciperà materialmente alla eventuale gara ovvero, in caso di vendita telematica, al titolare della casella di posta elettronica certificata. Nella fattispecie, la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerente, a pena di esclusione dalla gara, deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvo i casi previsti dall'art. 571 terzo comma c.p.c.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- con indicazione del prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- non accompagnate da cauzione presentata con le modalità meglio sopra indicate ovvero senza la necessaria procura notarile in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona;
- che prevedano il pagamento del prezzo ed il versamento degli oneri tributari in un tempo superiore a 120 giorni dalla data della vendita.

In caso di offerte inferiori al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

Qualora in base a 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 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita solo previo provvedimento del G.E. 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.

L'offerente è tenuto a presentarsi fisicamente, oppure *on-line*, all'udienza sopra indicata; in caso contrario, qualora sia stata presentata un'unica offerta valida, questa sarà accolta anche se l'offerente sia *off-line* o assente in sala d'aste. Mentre, nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita in sala d'aste o sia *off-line*.

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile si procederà contestualmente ad una **gara tra gli offerenti**, con il sistema dei rilanci minimi di circa un cinquantesimo (1/50) del prezzo indicato dal maggior offerente (aumento minimo), arrotondato a discrezione del Professionista delegato, manifestato nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

In caso di **pluralità di offerte**, qualora la gara non possa avere 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 bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente. Il prezzo più alto determina la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. Tuttavia, qualora sia stato indicato anche il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, verrà disposta la vendita a favore dell'offerta presentata per prima.

In ogni caso, in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, e comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione *(termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742).*

Nel caso in cui siano state presentate **istanze di assegnazione** e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione (anche a seguito di gara) sia inferiore al valore "base d'asta" dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà – come per legge - all'assegnazione. Tra un'offerta pari al valore "base d'asta" ed una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

In caso di assegnazione, i creditori dovranno depositare, nel termine di 30 giorni dall'assegnazione, nota analitica di precisazione del credito vantato con indicazione di capitale, spese ed interessi, con la precisazione dell'eventuale quota di credito assistita da privilegio ipotecario e di quella in chirografo; effettuare, nel termine di 60 giorni dalla comunicazione del PD, l'eventuale conguaglio dovuto dall'assegnatario nonché il versamento delle spese così come già determinati dal Professionista Delegato con comunicazione trasmessa entro 15 giorni dal deposito della nota di precisazione del credito da parte dei creditori; dette somme potranno essere versate direttamente sul conto corrente intestato alla procedura ovvero mediante pagamento con assegno circolare. In caso di inadempimento l'assegnazione sarà revocata.

INFORMAZIONI UTILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà depositare, unitamente al saldo del prezzo (ovvero detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al creditore fondiario, laddove esistente, come meglio specificato nell'ordinanza di vendita), mediante assegni circolari non trasferibili intestati a: **Tribunale di Foggia – proc. n. 243/2022 RGEs** ovvero tramite due (02) distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva **CODICE IBAN IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit SpA - Agenzia Tribunale di Foggia, causale primo bonifico: POSIZIONE 202200024300001 versamento saldo prezzo; causale secondo bonifico: POSIZIONE 202200024300001 spese vendita**, l'importo per le spese di vendita, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti la procedura, disciplinate dal D.M. 25 maggio 1999 n. 313 e dall'art. 591-bis c.p.c. (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione di formalità ipotecarie), nella **misura provvisoria del 20% o 30% (se soggetto IVA) del prezzo di aggiudicazione** (salvo conguaglio); gli eventuali oneri ex-lege 47/1985 e successive modifiche saranno a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di

bonifico. Il Professionista Delegato, successivamente, 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.

Il pagamento delle suddette somme e la relativa verifica sono condizione necessarie per l'emissione del decreto di trasferimento; ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato provvederà tempestivamente a segnalare tale situazione ai competenti uffici affinché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

In caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ex art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese (perdita della cauzione a titolo di multa).

L'aggiudicatario, se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia e dovrà dichiarare se intende godere di eventuali agevolazioni fiscali (come ad es. prima casa).

L'aggiudicatario 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 sul medesimo immobile oggetto di vendita, 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 Filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona Filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime s.p.a. Filiale di Foggia – Agenzia Centrale (tel. 0881/794250), Intesa San Paolo S.p.A., Filiale di San Severo (tel. 0882/223422), Banca per la Casa sede in Milano (tel. 02/8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/837111), Banca Carige Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Banca Carime s.p.a. Foggia – Ag. 1 – viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Apulia Gruppo Veneta Banca (te. 0881/720147, Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) e Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), salvo altri e, comunque, meglio precisati sul sito www.abi.it. Si precisa che la concessione o l'erogazione del finanziamento resta nella piena discrezionalità dell'Istituto di credito ed alle condizioni da questi poste, senza alcun obbligo di stipula del contratto.

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, nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 cpc (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 alternativa, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario 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 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.

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 dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione.

Per il caso di irregolarità edilizia del fabbricato, l'aggiudicatario ha facoltà di poterla sanare, a proprie ed esclusive spese, nei termini e secondo le modalità di cui alla legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Avvenuto il versamento del prezzo con l'emissione del decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione di tutte le formalità – meglio precisate nella perizia di stima - gravanti sul bene aggiudicato con spese a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 576 e seg. C.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del Professionista delegato avv. Antonio Fesce in Foggia, via Cariglia n. 58/D.

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita potranno essere fornite presso lo studio dell'avv. Antonio Fesce senior, via Cariglia n. 58/D (tel. e fax. 0881.310614 – pec: fesce.antonio81@avvocatifoggia.legalmail.it).

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati a cura della EDICOM FINANCE sul portale www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it nonché, ai sensi dell'art. 490 primo comma c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Lo scrivente Professionista potrà consentire a chiunque ne faccia richiesta di visionare l'immobile; tuttavia, si informano gli interessati che le richieste di visita dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione *"prenota visita immobile"* compilando il *form* di prenotazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Foggia, 21 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Antonio Fesce senior