TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 308/2021

Il sottoscritto Avv. Sergio Cusmai, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Claudio Caruso con ordinanza del 11/06/2025 e successivo provvedimento di rimessioni degli atti al professionista delegato per il prosieguo delle attività delegate di vendita del 25/06/2026, nella procedura esecutiva immobiliare n. 308/2021 R.G.E., promossa nei confronti del debitore esecutato,

AVVISA

che il giorno 15/01/2027 alle ore 17:00, presso la sala Aste Telematiche sita in Lucera (Fg) alla via Federico II n. 11, avrà luogo la vendita senza incanto in modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili.

LOTTO UNICO composto da:

Appartamento a uso civile abitazione posto al primo piano del fabbricato sito nel Comune di Cerignola (Fg) al Corso Aldo Moro n. 84 – indirizzo catastale via Roma n. 128 – in catasto fabbricati censito al foglio n. 277 – particella n. 611 – subalterno n. 2, categoria A/2.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Il lotto, come innanzi identificato, è costituito da un appartamento a uso civile abitazione posto al primo piano, facente parte di un fabbricato realizzato con struttura in muratura di tufi su fondazioni in calcestruzzo cementizio e tamponature in mattoni, coperto con solai in latero-cemento armato ed esternamente rivestito con intonaci, piastrelle colorate e lastre in pietra. L'accesso al lotto avviene tramite vano scala che si affaccia sulla corte interna censita alla p.lla 611 sub. 4, affacciantesi su Corso Aldo Moro. L'appartamento si compone di ingresso soggiorno, cucina, quattro camere, corridoio, due bagni, disimpegno e tre balconi. Gli infissi interni sono in legno e vetro, quelli esterni in metallo, datati; le pareti sono intonacate e, in una camera, rivestite con carta da parati e mattonelle; i pavimenti sono rivestiti con mattonelle di scaglie di marmo, mentre in cucina e nei bagni pareti e pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica. L'unità è dotata di impianto elettrico e idrico collegato alla rete pubblica, di caldaia a metano e di boiler elettrico. L'altezza interna è di m. 3,20. Il fabbricato è discretamente rifinito. La superficie dell'appartamento è di mq. 222, oltre mq. 25 di balconi computati al 30% per mq. 7,50, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 230, come riportato nella perizia di stima alla quale si rimanda.

Con il suddetto immobile viene trasferita la proprietà pro quota dei proporzionali diritti condominiali, nonché l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio e degli spazi comuni, a norma di legge.

Ci si riporta in questa sede alla perizia di stima redatta dall'esperto dott. for. Nunzia Narducci datata 22.04.2025 agli atti della procedura, che quivi deve intendersi riportata e trascritta in ogni sua parte e alla quale integralmente il presente avviso si riporta nonchè alle successive precisazioni fornite dal predetto esperto del 01.03.2026 che quivi si intendono come riportate e trascritte e che si consiglia vivamente di visionare.

DATI CATASTALI:

Comune di Cerignola – Catasto Fabbricati – Foglio n. 277 – particella n. 611 – subalterno n. 2 – zona censuaria 2 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza vani 9 – superficie catastale mq. 224 – rendita catastale € 929,62 – via Roma n. 128 (attuale Corso Aldo Moro n. 84) – piano primo.

CONFINI:

Il lotto confina con Corso Aldo Moro, con vano scala censito alla p.lla 611 sub. 5 e con corte comune censita alla p.lla 611 sub. 4; il tutto fatti salvi altri e migliori confini.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Domanda riconvenzionale per accertamento di diritti reali del 23.10.2008, trascritta il 27.10.2008 al n. 17522 R.P., in favore di Finservice S.p.A., contro la piena proprietà dell'intero sull'immobile censito al foglio 277 p.lla 611 sub. 2, che non sarà oggetto di cancellazione;

- In data 21/11/2025 al R.G. n.27857 R.P. n.22094 è stata trascritta la relativa sentenza nascente dalla su indicata domanda giudiziale e, pertanto, la domanda non può essere cancellata e non costituisce più gravame ma è valida (e necessaria) ai soli fini della continuità delle trascrizioni;

• Ipoteca legale del 21.09.2010, iscritta il 27.09.2010 al n. 3553 R.P. in favore di Equitalia ETR S.p.A., per € 36.515,84, sull'immobile censito al foglio 277 p.lla 611 sub. 2;

• Ipoteca giudiziale del 10.11.2015, iscritta il 19.05.2016 al n. 1166 R.P. in favore di Prestitalia S.p.A., per € 141.600,00, sull'immobile censito al foglio 277 p.lla 611 sub. 2;

• Pignoramento del 30.08.2021, trascritto il 29.09.2021 al n. 17369 R.P. in favore di Iam S.p.A., contro la piena proprietà dell'intero sull'immobile censito al foglio 277 p.lla 611 sub. 2.

Dall'aggiornamento ipotecario eseguito dall'esperto in data 04.04.2025 non risultano altre procedure esecutive trascritte sull'immobile. Non risultano segnalate pendenze condominiali.

La formalità relativa alla domanda riconvenzionale e successive annotazione è dettagliatamente riportata e spiegata nella perizia di stima della dott.ssa Narducci e nelle relative precisazioni dell'01.03.2026 che quivi devono intendersi riportate e trascritte in ogni loro parte e alle quali il presente avviso di vendita si riporta integralmente.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il bene è nel possesso del debitore esecutato, il quale ha dichiarato in sede di sopralluogo che le utenze di energia elettrica, acqua e gas sono a lui intestate.

IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ED EDILIZIE:

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento, censito al foglio 277 p.lla 611 sub. 2, è stato realizzato con lavori di costruzione iniziati in data antecedente all'1.9.1967, giusto parere favorevole della commissione edilizia del 31.01.1962 n. 40, approvazione dell'ufficio tecnico del 06.02.1962 prot. n. 40/U.T. e nulla osta per l'esecuzione di opere edili del 06.09.1962 pratica n. 6/G. Il certificato di abitabilità/agibilità non è stato reperito presso il Comune di Cerignola. La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono stati abbattuti dei divisori all'ingresso per creare un ambiente unico, è presente un'apertura in corridoio, sono state spostate e modificate delle aperture, è stata chiusa un'apertura in una camera e il progetto prevede una finestra non riportata sulla planimetria catastale. La difformità planimetrica è regolarizzabile mediante deposito al Comune di pratica di sanatoria e al Genio Civile, nonché presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo presumibile di almeno € 4.500,00, da verificare in quanto le sanzioni saranno quantificate alla presentazione del procedimento. Restano a carico dell'aggiudicatario i costi per l'eventuale pratica al Comune e al Genio Civile e per la regolarizzazione catastale. Tutto quanto riportato è meglio descritto nella perizia di stima del dott. for. Nunzia Narducci del 22.04.2025 e successive precisazioni dell'01.03.2026, alla quale ci si riporta integralmente e che quivi deve intendersi richiamata e trascritta, consultabile sul sito www.asteannunci.it .

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto dall'esperto e allegato alla perizia di stima, che classifica l'immobile in classe "G".

PREZZO BASE D'ASTA: € 218.500,00

OFFERTA MINIMA: € 163.875,00 (pari al 75% del prezzo base)

Il lotto unico è posto in vendita per la piena proprietà dell'intero, quota 1/1.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla perizia di stima redatta dall'esperto dott. for. Nunzia Narducci datata 22.04.2025 e successive precisazioni dell'01.03.2026, alla quale integralmente il presente avviso si riporta e che quivi deve intendersi riportata e trascritta in ogni sua parte nulla escluso, consultabile sul sito www.asteannunci.it e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore e dettagliato approfondimento.

Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri, che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Gli interessati all'acquisto potranno stipulare un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine si riporta l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. che potranno essere contattati dagli interessati per ogni maggiore informazione: 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 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), 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) e 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. 0882/458211), 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 S.p.A. Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111) e Unicredit S.p.A., Agenzia di Foggia Viale I Maggio n. 1 presso Palazzo di Giustizia, salvo altri.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte (telematiche e analogiche) è fissato alle ore 12:00 del giorno 14/01/2027.

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 potranno pervenire nei seguenti modi:

A) Offerta telematica

Le offerte telematiche dovranno essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, secondo il modulo e le modalità previste dal D.M. 32/2015 e dovranno essere redatte secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita – esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente) – e dovranno contenere tutto quanto prescritto dal predetto D.M. n. 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 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 regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal 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 (almeno 5 giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte) mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "posizione 202100030800001 versamento cauzione". L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Sergio Cusmai, sito in Via Campanile n. 49, secondo piano – 71043 Manfredonia (Fg).

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita – escluso il sabato e la domenica – presso lo studio del professionista delegato Avv. Sergio Cusmai sito in Manfredonia (Fg) alla via Campanile n. 49, secondo piano. Sulla busta dovrà essere indicato un "nome" di fantasia, la data della vendita e il nome del professionista delegato. 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 generalità 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 d'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 pubbliche 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; 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. 308/2021, 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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà con modalità sincrona mista il giorno 15.01.2027 alle ore 17:00 presso la sala Aste Telematiche in Lucera (Fg), Via Federico II n. 11. La piattaforma del gestore della vendita telematica è www.spazioaste.it. Il gestore della vendita telematica è la società Astalegale.net S.p.A. In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti

con rilancio minimo pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso 1 minuto senza offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. In tale luogo ed a tale ora si convocano, 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 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 ed 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. 308/2021" ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "posizione 202100030800001 versamento saldo prezzo". 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. 308/2021" per

un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita; i compensi dell'ausiliario per l'attività di trasferimento nella misura del 50% sono a carico dell'acquirente, 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:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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 stato inferiore al valore d'asta;
- 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.

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 3 giorni lavorativi. 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 ad un quinto del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di giorni 15 dalla comunicazione dell'invito a tale scopo rivoltogli dal professionista delegato. Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- 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;
- 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;
- 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.

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 delle 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. In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo 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. paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993).

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 che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI (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 form 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 luogo 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.

Il custode giudiziario del compendio pignorato è il professionista delegato Avv. Sergio Cusmai, con studio in Manfredonia (Fg) alla via Campanile n. 49, secondo piano – tel. 0884 513365 – cell. 338 5235266 – PEC cusmai.sergio@avvocatifoggia.legalmail.it.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista. Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Manfredonia, 16 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sergio Cusmai

Sergio Cusmai

Firmato digitalmente da Sergio Cusmai
Data: 2026.10.16 16:48:02 +02'00'