TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
Procedura esecutiva immobiliare n. 280/2024 R.G.E.I. Trib. Foggia
G.E.: Dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino
Professionista Delegato e Custode: Avv. Biase Giuseppe Mafrolla

L'**Avv. Biase Giuseppe Mafrolla** (c.f. MFRBGS76R19D643R), nominato Professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Foggia con ordinanza resa il 8-10-2026 nell'ambito della **procedura esecutiva immobiliare n.280/2024 R.G.E.I. Tribunale di Foggia**, verificata la sussistenza del titolo esecutivo posto a base della procedura, la corrispondenza fra il diritto del debitore espropriato e quello risultante dagli atti, la legittimazione attiva del creditore procedente, la completezza dei documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c. nonché l'adempimento degli oneri *ex* artt. 498 e 599 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20 GENNAIO 2027, alle ore 17:00**, presso lo Studio dell'Avv. Biase Giuseppe Mafrolla, sito in Foggia alla via Rosati n. 159, sc. B, quarto piano, si terrà la **vendita senza incanto in modalità sincrona mista** degli immobili di seguito indicati.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEI BENI
Piena proprietà (1000/1000) di un compendio immobiliare in Foggia, alla Strada Comunale 17, isolato metri 34200, costituito da terreni e fabbricati.

I fabbricati sono costituiti da un'abitazione con superficie di circa 106 mq, composta da soggiorno-cucina, camera da letto, cameretta, bagno e veranda con tettoia in legno; da un magazzino/deposito con superficie coperta di circa 54 mq, con un ulteriore piccolo vano confinante con il magazzino/deposito; completano i fabbricati un manufatto con superficie di circa 32 mq, nonché un altro piccolo manufatto adibito a porcilaia. I fondi rustici, con irrigazione assicurata dalla rete idrica del Consorzio per la Bonifica della Capitanata, ospitano circa 450 piante di olivo per la produzione di olive da olio e un seminativo attualmente destinato alla coltivazione di leguminose da granella.

Per ulteriori informazioni, gli interessati sono invitati a visionare l'elaborato peritale e la correlata documentazione fotografica.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Il compendio immobiliare è censito in **CF del Comune di Foggia, Foglio 9, particelle**:
908 sub 1, Località Passo di Corvo n.SNC, P.T., cat. C/2, classe 2, consistenza 44 mq, sup cat. 54 mq, rendita catastale €118,17;
908 sub 2, Località Passo di Corvo n.SNC, P.T., cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 106 mq., rendita catastale €244,03;
909, Località Passo di Corvo n.SNC, P.T., cat. F/2 ;
e in **CT del Comune di Foggia, Foglio 9, particelle**:
229, qualità seminativo/uliveto, classe 3/2, superficie 01.90.46 / 00.08.02, reddito dominicale €88,53 / €4,97, reddito agrario €54,1 / €2,07;
907, qualità seminativo/uliveto, classe 2/2, superficie 00.01.99 / 02.90.29 , reddito dominicale €1,23/ €179,91, reddito agrario €0,67/ €74,96;
908, Ente urbano, superficie 00.01.61;
909, Ente urbano, superficie 00.00.33.

DESCRIZIONE DEI CONFINI
Il compendio immobiliare nel suo complesso confina con foglio 9 particella 228 e, proseguendo in senso orario, con: foglio 9 particelle 552-550-385-378-371-670-669.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2587 rilasciato dal Comune di Foggia il 25/05/2026 (prot. n.0091771 del 25-05-2026) attesta che i terreni in agro di Foggia al foglio 9, particelle 229-907-908-909, ricadono tutti in Zona E- Agricola (Art. da 16 a 28 N.T.A. vigente P.R.G.), laddove l'edificazione è consentita mediante intervento edilizio diretto con gli indici indicati in Relazione di stima e nel certificato (alla cui lettura si rinvia).

L'Esperto ha rappresentato l'esistenza di difformità edilizie e urbanistiche nella propria Relazione (alla cui lettura si rinvia).

STATO DI OCCUPAZIONE
Il compendio immobiliare è libero, ad esclusione dell' abitazione, occupata dal debitore esecutato senza titolo opponibile alla procedura e in corso di liberazione.

CONFORMITÀ CATASTALE
L'Esperto nei propri elaborati peritali (alla cui lettura si rinvia) ha rilevato difformità catastali.

APE
L'Esperto nei propri elaborati peritali (alla cui lettura si rinvia) ha allegato APE con indicazione di classe energetica E.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
Gli immobili in vendita sono gravati dalle seguenti formalità:

- Trascrizione di atto di pignoramento del 4-07-2024 (RP n. 13381 RG n. 16613), per verbale di pignoramento immobiliare rep. 3518/2024 del 13-06-2024 emesso dal Tribunale di Foggia, in favore di Organa SPV s.r.l., c.f. 05277610266;
- Iscrizione di ipoteca della riscossione del 5-06-2026 (RP1416 RG13926), derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo con atto n. 5945/4324 del 05/06/2024, in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, c.f. 13756881002;
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 8-08-2017 (RP 2161 RG 17453) concessa a garanzia di mutuo fondiario mediante atto pubblico notarile repertorio n. 18028/8894 del 04/08/2017, in favore di Banco di Napoli s.p.a., c.f. 04485191219.

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avvenuto il versamento del prezzo, il G.E. – nel pronunciare il decreto di trasferimento del bene espropriato – ordinerà la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c. Il G.E., col medesimo decreto, ordinerà altresì la cancellazione di eventuali trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.
La cancellazione di dette formalità sarà eseguita, a spese dell'aggiudicatario, dal Professionista delegato alla vendita.

PREZZO BASE
€ 236.000,00 (euro duecentotrentaseimila/00).

OFFERTA MINIMA
L'offerta minima non potrà essere inferiore a **€ 177.000,00** (euro centosettantasettemila/00), pari al 75% (settantacinque per cento) del valore base d'asta.
L'offerta è inefficace se:

a) perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso (v. *infra*, alla voce "*Modalità di presentazione delle offerte di acquisto*");

b) è inferiore di oltre un quarto al prezzo del valore base d'asta;
c) l'offerente non presta cauzione, con le modalità di seguito stabilite, in misura pari al decimo del prezzo da lui proposto (v. *infra*, alla voce "*Cauzione, restituzioni, saldo prezzo e oneri aggiuntivi*").

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il G.E. si riserva di sospendere la vendita ove ritenga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e le prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita.

DISPOSIZIONI GENERALI

INDICAZIONI

L'Avv. Biase Giuseppe Mafrolla (con Studio in Foggia alla via Rosati n. 159, scala B; cell. 3333237399; p.e.c.: mafrolla.biasegiuseppe@avvocatifoggia.legalmail.it; e-mail: studiolegalemafrolla@libero.it) è, oltre che Professionista delegato alla vendita, Custode giudiziario dei beni pignorati.

Le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse al Custode/Professionista delegato alla vendita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (raggiungibile all'indirizzo *internet* hiips://pvp.giustizia.it/pvp/), accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il *format* di prenotazione.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Custode/Professionista delegato ai predetti recapiti.

Tutte le attività che, *ex* artt. 571 ss. c.p.c., vanno compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio Studio.

PRECISAZIONI

- A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta chiunque (fatta eccezione per il debitore), personalmente ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.
- Vi è la possibilità, per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sugli immobili oggetto di vendita.
  A tal fine, si indica l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I., con invito agli interessati a contattare – per maggiori informazioni – le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse: Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Foggia (tel. 0881.782711); Banca Popolare di Bari, filiale di Foggia (tel. 0881.564111); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo, filiale di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.458211), Banca Carige, filiale di Foggia (tel. 0881.568456); Banca Apulia – Gruppo Intesa Sanpaolo, filiale di Foggia (tel. 0881.720147), Banca Popolare di Milano, filiale di Foggia (0881.564111), Banca Popolare Pugliese, filiale di Foggia (tel. 0881.794111) e Unicredit - Credit Management Bank s.p.a, filiale di Foggia (tel. 0881.1965202), salvo altre di cui dall'elenco aggiornato periodicamente sul sito *internet* dell'A.B.I. alla pagina hiips://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e le prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita.

CAUZIONE, RESTITUZIONI, SALDO PREZZO E ONERI AGGIUNTIVI

- La cauzione, pari a 1/10 (un decimo) del prezzo offerto, dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte:
  - per il caso di offerta analogica, mediante un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (**Tribunale di Foggia Proc. n. 280/2024 R.G.E.I.**);
  - per il caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario da eseguirsi, sul conto intestato alla procedura esecutiva, in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste. Gli estremi del conto intestato al **Tribunale di Foggia Proc. n. 280/2024 R.G.E.I.** sul quale accreditare la somma sono i seguenti: **IBAN IT95G0200815713000102717190; causale: POSIZIONE 2024000280 00001. La**

causale non dovrà essere modificata. Tuttavia, dopo il numero di quindici cifre potranno essere fornite ulteriori precisazioni (per es.: *Cauzione*).

- In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (**Tribunale di Foggia Proc. n. 280/2024 R.G.E.I.**) da depositare presso lo Studio del Professionista (ovvero mediante bonifico da eseguire secondo le modalità poc'anzi illustrate) entro 120 giorni dall'aggiudicazione oppure entro il termine inferiore indicato in offerta. In mancanza di indicazione del termine da parte dell'offerente, il versamento andrà compiuto entro 120 giorni dall'aggiudicazione. **Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio e quindi non prorogabile**.
- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal Professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.
- 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 versare, contestualmente al saldo del prezzo **(a pena di inefficacia e di conseguente revoca dell'aggiudicazione)**, a titolo forfettario e nelle forme di cui sopra (bonifico sul conto della procedura o deposito presso lo Studio del Professionista di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura), una somma pari a 1/5 del prezzo di aggiudicazione: qualora detto importo dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarlo nella dovuta misura entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal Professionista delegato.
- Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il Professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.
- Si precisa che, con riguardo alla corresponsione del saldo prezzo e della somma dovuta a titolo forfettario, ai fini della verifica della tempestività dei versamenti si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e le prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il tutto come anche risultante dalla relazione dell'Esperto stimatore nominato dal Tribunale, depositata in atti della procedura esecutiva e pubblicata sui siti www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it, www.garavirtuale.it, hiips://pvp.giustizia.it/pvp/ nonché sulla Rivista aste giudiziarie.
- La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata. Pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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 pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.
- La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e le prescrizioni di cui

all'ordinanza di vendita.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

A) <u>Offerta telematica</u>

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, va trasmessa – a pena di inefficacia – entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, esclusi i giorni festivi e il sabato.

Qualora il termine per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, la domanda di partecipazione dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno feriale immediatamente precedente.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia.

Ai sensi dell'art. 12 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, l'offerta per la vendita telematica andrà trasmessa tramite p.e.c. utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche e dovrà contenere:

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. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita (fissato in 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile), 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 al 10% (dieci per cento) 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 lett. l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, d.m. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al citato d.m.;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al citato d.m.

Quando l'offerente risieda 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*.

B) <u>Offerte con modalità analogica</u>

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate – a pena di inefficacia – in busta chiusa ed entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi e il sabato.

Qualora il termine per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, la domanda di partecipazione dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno feriale immediatamente precedente presso lo Studio del Professionista delegato.

Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita.

<u>Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta</u>.

L'offerta di acquisto deve 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 va 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; se l'offerente è persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente; in ogni caso, a titolo di cauzione, l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "**Proc. esecutiva n. 280/2024 R.G.E.I. Tribunale di Foggia**", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;
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

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 a farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata. Detta procura andrà consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, 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.

Qualora, in base a quanto stabilito 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 sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal 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.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e le prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della Vendita Telematica è **Edicom Servizi** ed il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato Avv. Biase Giuseppe Mafrolla.

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

Le parti e gli offerenti sono invitati a partecipare telematicamente ovvero analogicamente, in presenza, il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, onde procedere alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) 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;
b) 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.;
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.

Con particolare riferimento alle modalità della gara, **l'aumento minimo** non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un **tempo massimo** di 1 (dicasi un) 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.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e le prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita.

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 ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è prorogabile), consegnando al Professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Foggia Proc. n. 280/2024 R.G.E.I.**" ovvero tramite bonifico bancario sul conto intestato al "**Tribunale di Foggia Proc. n. 280/2024 R.G.E.I.**", **(coordinate bancarie: IBAN IT95G0200815713000102717190**; **causale: POSIZIONE 2024000280 00001)**. **La causale non dovrà essere modificata.** Tuttavia, dopo il numero di quindici cifre potranno essere fornite ulteriori precisazioni (per es.: *Saldo prezzo*).

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto di cui sopra, intestato al processo esecutivo, o depositare presso l'Ufficio del Professionista delegato, un altro assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Foggia Proc. n. 280/2024 R.G.E.I.**" per un importo pari al 20% (venti per cento) per tutte le tipologie di immobili 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.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Il Professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale, salvo le diverse disposizioni previste dall'ordinanza di vendita in materia in materia di credito fondiario *ex* art 41 T.U.B.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (a titolo esemplificativo: 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. Ove la predetta somma, per un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura dovuta.

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 in precedenza 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 o, per il caso di autorizzazione al pagamento rateale, di una sola rata entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza del termine – dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e le prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita.

ASSEGNAZIONE *EX* ART. 588 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.

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% (ottanta per cento), mentre il restante 20% (venti per cento) dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, d.lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al Professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7, c.p.c. (art. 41, comma 4, d.lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al Professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data dell'1.1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, r.d. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, d.lgs. n. 385/1993).

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al Professionista delegato nel termine di 5 (cinque) 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% (ottanta per cento) in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% (venti per cento) 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 nel presente Avviso.

In tale ultima ipotesi, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.

In ogni caso, il pagamento *ex* art. 41 T.U.B. dal Professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione *ex* art. 2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- 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 dell'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 dell'1.1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, r.d. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, d.lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

L'avviso di vendita, l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e la relazione di stima redatta dall'Esperto stimatore sono altresì pubblicate su www.asteannunci.it e sul Portale delle vendite pubbliche (hiips://pvp.giustizia.it/pvp/).

Foggia, 26 Ottobre 2026 Avv. Biase Giuseppe Mafrolla