ATHENA
Professionisti Associati
VENDITE GIUDIZIARIE DELEGATE
Via Napoli 6/B – 71122 Foggia
Tel. e fax 0881.752291

TRIBUNALE DI FOGGIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

modalità sincrona mista a mezzo del

Gestore della Vendita Telematica – Astalegale.net

Il **dott. Giuseppe Senerchia**, delegato del Giudice dell'Esecuzione con ordinanza depositata in data 01.03.2026 nella procedura esecutiva immobiliare n. **365/23** R.G.Esec. Tribunale di Foggia,

A V V I S A

che il giorno **13.01.2027 alle ore 17.30 e segg.**, presso la sede **dell'ATHENA – Professionisti Associati sita in Foggia alla Via Napoli 6/B in modalità analogica e telematica, essendo andati deserti i precedenti tentativi di vendita per il Lotto Unico**, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Piena proprietà della quota pari ad 1/1 di appartamento per civile abitazione sito in Orta Nova (FG), alla Via Raffaello 11, posto al primo piano di un fabbricato urbano, della superficie commerciale complessiva di mq. 62 circa, costituito da ingresso/disimpegno, cucina, camera da letto e bagno. In prossimità del servizio igienico è presente una porta che consente l'accesso a un pianerottolo comune, condiviso con altra proprietà.

Dal suddetto pianerottolo, mediante scala comune, è possibile accedere al terrazzo di copertura del fabbricato. Il terrazzo risulta materialmente suddiviso in due porzioni: la porzione posta sul lato sinistro, cui si accede dalla scala, risulta utilizzata di fatto dall'unità immobiliare pignorata; la porzione posta sul lato destro è riferibile ad altra proprietà, alla quale si accede tramite porta distinta.

Censito al catasto urbano del comune di Orta Nova (FG) al foglio 23, particella 2409, sub. 9 (ex foglio 23, particella 211, sub. 3), zona cens. 1, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 154,94, Via Raffaello 11, piano 1.

Classe energetica "G" come da certificazione redatta dal geom. Davide d'Elia, in atti.

L'unità immobiliare, come individuata in perizia, risulta occupata *sine titulo* sino alla definitiva aggiudicazione.

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui 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., geom. Davide d'Elia, pubblicata sul sito www.asteannunci.it e sul "Portale delle Vendite Pubbliche", e come risulta dai certificati catastali ed

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 forzata non è 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o spese condominiali non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

MODALITA' DELLA VENDITA

Prezzo base d'asta ridotto per il Lotto Unico Euro 19.000,00 (diciannovemila/00), oltre oneri fiscali come per legge.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo di Euro 14.250,00 (quattordicimiladuecentocinquanta/00).

Ciascun concorrente entro le **ore 12.00** del giorno

12.01.2027 dovrà depositare:

1. **in modalità analogica**

presso l'"Athena – Professionisti Associati" con sede in Foggia alla Via Napoli 6/B, busta chiusa, priva di qualsiasi indicazione, contenente:

a. offerta di acquisto in bollo da Euro 16,00 – allegando fotocopia di un valido documento di riconoscimento non scaduto e del codice fiscale completa di: 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, indicazione dei dati completi – anagrafici e fiscali – del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; 2) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di

Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso l'"Athena - Professionisti Associati"); 3) dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta; 4) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita; 5) indicazione del tempo (che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione) e del modo di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Nell'ipotesi di mancata specificazione del tempo e delle modalità di pagamento si intenderanno quelle previste nel presente avviso di vendita; 6) indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; 7) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

b. cauzione in misura non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo proposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale Foggia Proc. n. 365/2023 R.G.E.**";

c. procura notarile, in favore di un procuratore legale, in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona;

d. certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

2. **in modalità telematica**

secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia prescritto dal D.M. 32/2015 estratto dal Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/). Si precisa che lo stesso dovrà essere integralmente compilato in tutte le sue parti - con l'indicazione di tutte le informazioni utili già indicate al punto 1. della modalità analogica - e, in particolare, riportare la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà pervenire in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste, utilizzando il seguente codice IBAN intestato alla procedura esecutiva presso Unicredit – Servizio Tribun Web: **IT95G0200815713000102717190** ed indicando esclusivamente la seguente precisa causale:

POSIZIONE 202300036500001 DEBITORE

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

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., le offerte, sia in modalità analogica sia in modalità telematica: 1) pervenute oltre il termine previsto dal

presente avviso di vendita; 2) con indicazione del prezzo di acquisto inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita; 3) non accompagnate da cauzione presentata con le modalità e i termini previsti.

Il lotto è senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (indipendentemente dalla presentazione di un'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.), anche in caso di sua mancata presentazione al giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato lo stesso perderà la cauzione). Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad 1/4 (un quarto), l'immobile sarà aggiudicato se il Professionista Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide per il medesimo lotto, nella stessa udienza si procederà, secondo le modalità previste dall'art. 573 c.p.c. e dalla vendita sincrona mista, alla gara tra i proponenti presenti, con le modalità previste, sulla base dell'offerta più

alta, con il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di un minuto; tali rilanci non potranno essere inferiori ad 1/50 (un cinquantesimo) del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondati a discrezione del Professionista Delegato. Se all'esito della gara il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, l'immobile sarà senz'altro aggiudicato; se, invece, è inferiore l'immobile sarà aggiudicato a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nel caso in cui – sempre in presenza di più offerte valide – la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, ai fini dell'individuazione della migliore offerta sarà applicato il seguente criterio:

1) il prezzo più alto determinerà in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
2) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
3) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo;
4) ove non sia possibile individuare un'offerta migliore

delle altre secondo i criteri che precedono, il bene sarà aggiudicato – vista la previsione del secondo comma dell'art. 573 c.p.c. - a colui che ha formulato l'offerta per primo.

Anche nel caso di pluralità di offerte e mancanza di adesioni degli offerenti alla gara, prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione eventualmente presentata, laddove l'offerta migliore, individuata secondo i criteri che precedono, è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà – entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione ovvero entro l'eventuale minor termine indicato nella propria offerta – depositare presso la sede dell'"Athena Professionisti Associati", mediante assegni circolari non trasferibili come sopra intestati, ovvero a mezzo bonifico bancario come sopra indicato in caso di offerte telematiche: 1) il saldo del prezzo, 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; 2) la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri

tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. Eventuali trascrizioni ed iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura con onere a carico dell'aggiudicatario; ogni altra formalità sarà a carico dell'aggiudicatario che dovrà, altresì, dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (ad es. prima casa). L'aggiudicatario dovrà, inoltre, evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal Professionista Delegato, di integrazione della somma versata per spese. Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21.11.2007 n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio).

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile

oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno degli Istituti di Credito che hanno aderito alla relativa iniziativa dell'A.B.I..

Qualora all'esecuzione partecipi una banca o un Istituto titolare di Credito Fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tali soggetti la parte del prezzo corrispondente al loro complessivo credito nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art. 574, primo comma, c.p.c.; in alternativa l'aggiudicatario potrà 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 paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (in caso di vendita per lotti distinti ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese). Tuttavia, il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c..

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e ss. 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 la sede dell'"Athena – Professionisti Associati".

La custodia dei beni pignorati è stata affidata dal G.E. allo scrivente Professionista Delegato.

Per ulteriori informazioni telefonare alla **EDICOM Finance s.r.l. al numero verde 800.630663** oppure contattare l'**"Athena – Professionisti Associati", Via Napoli 6/B, 71122 Foggia – tel./fax 0881.752291 (nei giorni martedì – giovedì – venerdì ore 10,00/13,00 e martedì – mercoledì ore 16,30/18,30)** o consultare il sito **www.asteannunci.it** o il "Portale delle Vendite Pubbliche".

Foggia, 16.10.2026 Il Professionista Delegato

dott. Giuseppe Senerchia

