TRIBUNALE DI FOGGIA

G.E. dott. Claudio Caruso

Procedura n. 181/2023 R.G.Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato avv. Giannino de Filippo,

visto il provvedimento di delega emesso dal giudice dell'esecuzione dott. Claudio Caruso con ordinanza del 7/05/26 nella epigrafata procedura esecutiva promossa dal …(*omissis*) nei confronti del …(*omissis*);

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta di cui all'art. 567 co. 2 cpc e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

appurata la insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;

verificata la sussistenza della certificazione energetica in riferimento all'abitazione pignorata (foglio 12 p.lla 3031 sub. 10) con attestazione rilasciata dal perito ing. Francesco Paolo Padalino, valida fino al 4/02/2036, dalla quale si evince che la classe energetica globale dell'edificio è la "F";

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

AVVISA

che presso lo studio a Manfredonia (FG) in via delle Cisterne n. 54 e attraverso il portale del gestore della vendita telematica "***www.gobidreal.it***", avanti l'anzidetto professionista delegato alle operazioni di vendita avv. Giannino de Filippo

è stata fissata

il giorno **22/01/2027 alle ore 16:30** la vendita senza incanto in modalità sincrona mista - ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc - dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ing. Francesco Paolo Padalino, ed allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO (immobile A) + immobile B) indicati in perizia)

Descrizione come da relazione tecnica del perito ing. Francesco Paolo Padalino.

Diritto di piena ed esclusiva proprietà per l'intero sul compendio immobiliare sito a Vieste (FG) in via Sandro Pertini composto da abitazione e locale deposito, come di seguito descritto in dettaglio:

- Appartamento ad uso civile abitazione sito a Vieste in via Sandro Pertini n. 11, piano secondo, interno 9, distribuito su un solo livello per una superficie commerciale complessiva di mq. 80,60 circa, composto da soggiorno/cucina, due camere, bagno e disimpegno. L'abitazione è munita di impianto idrico, fognario, elettrico, e termico di riscaldamento. L'immobile, avente altezza interna di m. 2,75, è identificato catastalmente al foglio 12 particella 3031 subalterno 10, categoria A/3, rendita € 464,81, e confina a Nord-Ovest e a Sud-Ovest con aree esterne (corte comune), a Nord-Est con proprietà di terzi (sub. 9), e a Sud-Est con vano scala, salvo diritti di altri;

- Locale deposito sito a Vieste in via Sandro Pertini n. 11, piano seminterrato, al quale si accede da corridoio comune condominiale, composto da un unico ambiente per una superficie complessiva di mq. 27 circa, ad uso cantina/deposito, con annesso piccolo locale WC. L'immobile, avente altezza interna di m. 2,50, è identificato catastalmente al foglio 12 particella 3031 subalterno 19, categoria C/2, rendita € 106,29, e confina a Nord-Est con area comune di accesso (condominiale), a Sud-Est con immobile di proprietà di terzi (particella 2325), a Nord-Ovest con altro deposito di proprietà di terzi (sub. 18) e a Sud-Ovest con area condominiale (sub. 1), salvo diritti di altri;

Situazione urbanistica dei beni: le opere relative ai beni oggetto del presente avviso risultano edificate in forza di C.E. n. 19 del 19/07/1993, C.E. in variante n. 17086 del 02/01/1997, e C.E. n. 3152 del 05/11/1997 (relativa ai lavori di completamento-ampliamento dei balconi del prospetto lato ingresso). Si evidenziano le seguenti <u>difformità</u> urbanistico-edilizie: **a)** per l'appartamento, risulta realizzato un piccolo ripostiglio sul balcone oltre a lievi modifiche nella disposizione delle pareti del disimpegno. Inoltre risulta un ampliamento della mensola balcone, autorizzato con C.E. n. 3152 del 05/11/1997, ma non riportato sulla planimetria catastale; **b)** per il deposito/cantina, diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un piccolo bagno e apertura finestrata nel vano

wc. Inoltre non risulta realizzata l'apertura carrabile originariamente prevista dal progetto (planimetria catastale del 1995). Si precisa che gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale sono a carico dell'aggiudicatario e che di tanto si è tenuto conto nella valutazione del prezzo di cui *infra*.

Prezzo base: **euro 131.549,10** (centotrentunomilacinquecentoquarantanove/10);

Offerta minima: **euro 98.661,82** (novantottomilaseicentosessantuno/82);

Occupazione: il compendio immobiliare risulta attualmente occupato senza titolo opponibile alla procedura e, pertanto, con il decreto di trasferimento ne verrà disposta la immediata liberazione.

Vincoli e/o oneri: nessuno. Ad ogni modo si precisa che l'aggiudicatario definitivo è obbligato in solido con il debitore al pagamento di eventuali contributi condominiali non pagati relativi all'anno in corso e a quello precedente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Offerta telematica

Prescrizioni inerenti la presentazione delle offerte telematiche scaturenti dal decreto Ministero giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, nonché dal codice di rito.

In generale, l'offerta con modalità telematica si propone mediante accesso al Portale delle vendite pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it - https://pvp.giustizia.it) tramite l'impiego di un link che mette a disposizione del singolo interessato un modulo predisposto dal Ministero e che va compilato in ogni sua parte.

In particolare, in corrispondenza del dettaglio del presente lotto posto in vendita è visibile il pulsante "Vai al gestore vendita telematica". Premendo questo pulsante si è indirizzati all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica (nel caso di specie ***"www.gobidreal.it"***) nella pagina dell'inserzione, e in questa pagina è presente il link per la compilazione dell'offerta.

Il contenuto dell'offerta è rigidamente indicato nel format ministeriale (accessibile tramite il citato link, reso disponibile attraverso il Portale delle vendite, che impone agli interessati di inserire nella griglia delle indicazioni prescritte esclusivamente quelle relative ai dati ignoti atteso che, per il

resto, il modello è precompilato con la specificazione dell'ufficio giudiziario, del ruolo generale della espropriazione, del lotto e della sua descrizione e prevede l'inserimento a cura dell'offerente di tutte le indicazioni richieste dall'art. 12 del citato d.m. n. 32/2015).

Le offerte per la vendita telematica, da redigersi 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 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, oltreché del domicilio o residenza, stato civile ed eventuale regime patrimoniale della famiglia;

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 (comprensiva dei dati identificativi);

f) l'indicazione del referente della procedura, ovvero le generalità ed i recapiti del professionista delegato avv. Giannino de Filippo;

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 (ovvero, dovrà essere pari quantomeno 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;

i) il termine per il pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Si precisa che il termine di pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. 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.

l) l'importo versato a titolo di cauzione;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (si precisa che l'importo versato a titolo di cauzione dovrà necessariamente risultare accreditato sul conto corrente della procedura, di seguito specificato, al momento in cui, decriptate le buste recanti le offerte, si procederà all'esame in punto di loro ammissibilità ed efficacia);

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

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dallo stesso D.M. 32/2015;

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla eventuale omessa consegna dell'attestato di prestazione energetica.

Si precisa che:

- 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;

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai

genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese – rilasciato in data non anteriore a tre mesi - da cui risultino i relativi poteri di rappresentanza e, nel caso, il verbale di assemblea/cda – in copia autentica - che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente/i in corso di validità e del codice fiscale.

La cauzione, per un importo pari quantomeno al 10 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. Si precisa che nell'offerta devono essere indicati gli estremi del pagamento della cauzione; perciò, è importante che il pagamento della cauzione avvenga preventivamente e che la ricevuta di pagamento, unitamente ai vari documenti che si intendono allegare, sia a disposizione dell'offerente in formato elettronico.

IBAN: IT 95 G 02008 15713 00010 2717190, Unicredit SpA, Ag. piazza Giordano - Foggia;

Causale: POSIZIONE 202300018100001 DEBITORE cauzione asta del 22/01/2027

Si precisa che è di fondamentale importanza per la buona riuscita dell'operazione che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento sarà inefficace.

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.

L'offerente che intende partecipare alla vendita telematica deve essere innanzi tutto identificato in maniera inequivocabile. A tal fine, sono due le modalità previste:

1) utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del d.m. 32/2015, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa (cioè, quando saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del d.m. 32/2015);

2) utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa e anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

Quindi, l'offerta può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di normale posta elettronica certificata, oppure può essere inviata mediante "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (art. 2 comma 1 lett. n) d.m. 32/2015) cioè una casella di posta elettronica rilasciata dal gestore del servizio di posta elettronica previa identificazione del richiedente. Ove l'offerta di acquisto sia trasmessa mediante "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"¸ essa può anche non essere sottoscritta in quanto la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta (comma 4 art. 12 d.m. 32/2015). Viceversa, quando l'offerta è sottoscritta con firma digitale, essa può essere trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata, cioè priva dei requisiti di cui all'art. 2 comma 1 lettera n) del d.m. 32/2015.

Si precisa che la persona fisica che compila l'offerta nel sistema (definita "presentatore") può coincidere o meno con gli offerenti (cioè, con le persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta); questi è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del "presentatore" (quindi, offerente e presentatore non coincidono), il presentatore, ai sensi dell'art. 571 cpc, potrà essere esclusivamente un avvocato munito di procura speciale.

Quando l'offerta è formulata da più persone congiuntamente (che intendono conseguire l'aggiudicazione del bene per quota indivisa ovvero con intestazione separata di plurimi diritti, ad

esempio, acquisto per la nuda proprietà in capo ad un soggetto e per l'usufrutto in capo ad un altro) alla stessa deve essere allegata la procura speciale rilasciata a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta (comma 5 art. 12 d.m. 32/2015); in alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta (cioè a mezzo della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del d.m. 32/2015) sarà concretamente operativa. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Al fine di garantirne la segretezza e nell'ottica di impedire eventuali turbative d'asta, l'offerta proposta in forma telematica, che è redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale, è cifrata mediante un software realizzato dal Ministero che consente di non conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita. Le offerte, infatti, devono essere compilate per il tramite di un *software on line* in grado di generare una sorta di busta virtuale che l'utente poi deve trasmettere tramite PEC direttamente al Ministero della Giustizia. Le buste in questione restano chiuse e sono criptate nel server del Ministero sino al momento in cui vengono trasmesse alla piattaforma del "gestore" della vendita telematica cui compete di mettere a disposizione del referente per la vendita i dati acquisiti onde consentire a quest'ultimo l'effettivo svolgimento della gara che, se espletata, dovrà essere compiuta *on line*.

L'offerta si intende correttamente 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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero lo comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica; cosicché, i gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e chiederanno di pubblicare un analogo avviso ai soggetti

che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 cpc.

Tuttavia, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati come innanzi detto, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso, il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'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.

Si precisa che il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (pst.giustizia.it) all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche".

Offerta analogica

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa da consegnare al professionista delegato presso lo studio sito a Manfredonia (FG) in via delle Cisterne n. 54 (o altro luogo da concordare con questi telefonicamente al recapito telefonico *infra* indicato) **entro le ore 12:00** del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi). Sulla busta deve essere indicata **solo** la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;

L'offerta – presentata con domanda in bollo da euro 16,00 - dovrà contenere:

A) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, stato civile ed eventuale regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato

l'immobile (non sarà 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese – rilasciato in data non anteriore a tre mesi - da cui risultino i relativi poteri di rappresentanza e, nel caso, il verbale di assemblea/cda – in copia autentica - che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

B) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);

C) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

D) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno 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;

E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla eventuale omessa consegna dell'attestato di prestazione energetica;

F) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Si precisa che, 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.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta e a pena di inammissibilità della medesima, una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Foggia - Procedura esecutiva n. 181/2023 R.G.Es."** per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

MODALITÁ 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 (munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata precedentemente all'aggiudicazione) anche 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 (procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata precedentemente all'aggiudicazione). In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

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

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc. 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 fisicamente assente presso lo studio del professionista delegato avv. Giannino de Filippo. 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 presso lo studio del professionista delegato avv. Giannino de Filippo o sia *off-line*;

In caso di aggiudicazione, l'offerente – detratta la cauzione già versata - è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;

Il pagamento delle suddette spese è condizione necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento;

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco risulta indicato *infra;*

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 dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige (www.gruppocarige.it); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo Soc.Coop. a r.l. (www.bccsangiovannirotondo.com); Banca Popolare dell'Emilia Romagna (www.bper.it); Banca Popolare di Bari (www.popolarebari.it); Banca Popolare di Milano (www.bpm.it); Banca Popolare di Puglia e Basilicata (www.bppb.it); Banca Popolare Pugliese (www.bpp.it); BancApulia (www.bancapulia.it); DoBank (www.dobank.com/it), salvo altri. L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, 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 cpc o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 cpc.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende usufruire delle agevolazioni fiscali (es., prima casa).

Le buste (cartacee e/o telematiche) saranno aperte, alla presenza fisica oppure *on-line* degli offerenti, il giorno 22/01/2027 alle ore 16:30 a Manfredonia (FG) in via delle Cisterne n. 54 presso

lo studio del professionista delegato avv. Giannino de Filippo; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà in ogni caso a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad 1/50 (un cinquantesimo) rispetto al prezzo offerto dal maggior offerente (aumento minimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, al termine della gara, avrà effettuato il rilancio più alto; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; qualora siano state prestate cauzioni di pari importo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; tuttavia, qualora sia stato indicato il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, verrà disposta la vendita a favore dell'offerta presentata per prima;

Qualora risultino presentate istanze di assegnazione ex artt. 588-589 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima ovvero il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente esperimento di vendita, il professionista delegato procederà – come per legge - all'assegnazione in luogo dell'aggiudicazione;

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 comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, e comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di

eventuali vizi, 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;

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario;

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, su specifica istanza dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario avv. Giannino de Filippo;

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e per la trascrizione dell'atto di trasferimento) sarà a carico dell'aggiudicatario; a tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari ad un quinto del prezzo dell'aggiudicazione. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuta ad integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione rivoltagli dal sottoscritto professionista. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, verrà tempestivamente segnalata tale situazione ai competenti uffici, affinché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

L'eventuale somma residua, in seguito al pagamento degli oneri anzidetti, verrà restituita all'aggiudicatario;

L’elaborato peritale, unitamente a copia dell’ordinanza di vendita e del presente avviso, è disponibile per la consultazione sui siti internet https://pvp.giustizia.it - www.asteannunci.it - www.tribunale.foggia.it - https://portalevenditepubbliche.giustizia.it;

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell’esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio a Manfredonia (FG) in via delle Cisterne n. 54;

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

Lo scrivente professionista/custode 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. Inoltre, si potranno avere puntuali notizie circa le modalità di svolgimento della vendita previo contatto telefonico al numero **339.7355235**.

Manfredonia, 8 ottobre 2026

il professionista delegato
avv. Giannino de Filippo