TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 176/2024 R.G.Es. Lotto Unico

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Professionista Delegato: avv. Salvatore Settembre

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Salvatore Settembre, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 176/2024 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, in forza dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. emessa in data 04/06/2026 dal Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio Caruso, promossa da [redacted] + 3 (creditore procedente), con l'intervento di [redacted] (creditrice intervenuta), **RENDE NOTO** che il giorno **19 Novembre 2026**, alle ore **17.30**, dinanzi al Professionista delegato Avv. Salvatore Settembre, presso il proprio studio in Apricena (FG), Corso Generale Torelli n. 112, ovvero in via telematica tramite il portale del gestore della vendita "Progess" (www.progess-italia.net), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili di seguito analiticamente descritti.

Descrizione del Lotto Unico sito nel Comune di Roseto Valfortore (FG)

Piena proprietà (quota 1/1) di due box/autorimesse posti al piano terra, tra loro attigui e comunicanti attraverso un varco interno e per tale ragione costituenti un unico lotto indivisibile, così identificati:

1) **Box/autorimessa** con accesso da **Corso Roma n. 22**, posto al piano terra, di superficie catastale mq. 60, categoria C/6, classe 4, rendita catastale € 89,55;

2) **Box/autorimessa** con accesso da **Via Quattro Novembre n. 6**, posto al piano terra, di superficie catastale mq. 32, categoria C/6, classe 4, rendita catastale € 44,78.

I due locali, di tipologia costruttiva risalente al secolo scorso (muratura portante in pietra con mattoni in cotto), realizzati in epoca ante 1967, sono ubicati nel centro cittadino di Roseto Valfortore, in zona omogenea B3 (centrale) del vigente strumento urbanistico e risultano allacciati alle reti dei servizi urbani (energia elettrica, acquedotto, rete fognaria). Non risulta costituito alcun condominio.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Roseto Valfortore (FG):

• **Box Corso Roma n. 22: Foglio 39, particella 417, sub 7, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 60, rendita € 89,55**;

• **Box Via Quattro Novembre n. 6: Foglio 39, particella 417, sub 8, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 32, rendita € 44,78**.

Confini

• Box Corso Roma n. 22: confina con Corso Roma, con Vico Croce, con proprietà [redacted], [redacted] e [redacted], oltre che con il locale con accesso da Via Quattro Novembre n. 6, salvo altri e/o aventi causa.

• Box Via Quattro Novembre n. 6: confina con Via Quattro Novembre, con Vico Croce, con proprietà [redacted], [redacted] e [redacted], oltre che con il locale con accesso da Corso Roma n. 22, salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Le ricerche di titoli abilitativi/concessioni edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto Valfortore non hanno dato riscontro: con nota del 12/01/2026 l'U.T.C. ha comunicato che "non sono stati rinvenuti atti inerenti alla richiesta". Gli immobili risultano realizzati in epoca ante 1967. I beni sono pertanto sprovvisti di titoli abitativi: la regolarizzazione urbanistica sarà a carico dell'acquirente. Si dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 40, comma 2, della L. 28.2.1985, n. 47 e all'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e all'art. 40, comma 6, della citata L. n. 47/1985.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

I beni (box/autorimesse) sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. 192/2005, in quanto rientranti nelle categorie esenti.

Stato di occupazione

Gli immobili risultano occupati dalla parte esecutata, proprietaria, senza alcun contratto di locazione registrato (l'Agenzia delle Entrate, con nota del 18/11/2025, ha attestato che non risultano registrati contratti di locazione). La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri e sarà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

Formalità gravanti sui beni

Sui beni risulta trascritta, in data 19/01/2018 (Reg. Gen. n. 543 / Reg. Part. n. 423), anteriormente alla trascrizione del pignoramento, una domanda giudiziale di accertamento di simulazione/revocatoria a favore dei creditori procedenti, posta a fondamento dell'espropriazione ex art. 602 c.p.c. (avendo reso inefficace nei confronti dei creditori l'acquisto della parte esecutata). Risulta inoltre trascritto il verbale di pignoramento immobiliare in data 10/05/2024 (Reg. Gen. n. 4616 / Reg. Part. n. 3916). Non risultano iscrizioni ipotecarie. Con il successivo decreto di trasferimento verrà disposta la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Custode giudiziario

Custode giudiziario è il sottoscritto professionista Avv. Salvatore Settembre, con studio in Apricena (FG), Corso Generale Torelli n. 112, tel./fax 0882 645609 – cell. 349 4464411. Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il form di prenotazione.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00 (trentamila/00), oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione 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 dal C.T.U. Dott. agr. Francesco Russo, alla quale integralmente si rimanda e che qui deve intendersi riportata e trascritta, consultabile sul sito www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Condizioni della vendita

La vendita è a corpo e non a misura ed 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, a titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti, 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale, anche l'imposta sul valore aggiunto (IVA), derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Possibilità di finanziamento

Gli interessati all'acquisto 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 sui medesimi immobili oggetto di vendita, con gli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. (l'elenco degli istituti aderenti è consultabile sul sito www.abi.it), tra cui, in ambito locale, UniCredit S.p.A. – Agenzia di Foggia, salvo altri; gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per ogni maggiore informazione.

OFFERTE DI ACQUISTO – VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale. Le offerte di acquisto potranno pervenire nei seguenti modi.

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta 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 tale giorno cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente), e dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

n) l'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, o, in alternativa, comma 5, del D.M. 32/2015, utilizzato per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi ed il sabato), presso lo studio del professionista delegato Avv. Salvatore Settembre, in Apricena (FG), Corso Generale Torelli n. 112. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente un "nome" di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve esservi apposta. L'offerta 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 e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta (a cui, in caso di aggiudicazione, sarà intestato l'immobile: non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge; se minorenne o interdetto, l'offerta è sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto deve essere allegato il certificato del registro delle imprese o la procura/atto di nomina; 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, come indicati nel presente avviso, e l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso a pena di inammissibilità;

c) il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, valutabile dal Delegato ai fini della migliore offerta;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

e) all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità: se persona fisica, la fotocopia del documento di identità (ed eventuale permesso di soggiorno/passaporto); se persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante o il verbale di attribuzione dei poteri, oltre alla fotocopia del documento del legale rappresentante; nonché l'assegno circolare, con la clausola non trasferibile, intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 176/2024", per un importo pari 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.

Cauzione

La cauzione, pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto, dovrà essere prestata: per l'offerta analogica, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 176/2024"; per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN **IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190** – con la causale "Posizione 202400017600001 versamento cauzione", da eseguirsi in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terranno il giorno **19 Novembre 2026**, alle ore **17.30**, in Apricena (FG), presso lo Studio Legale Settembre, al Corso Generale Torelli n. 112; in tale luogo ed a tale ora si convocano sin d'ora le parti e i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle operazioni e a formulare eventuali osservazioni sull'offerta. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo P.E.C. indicato dall'offerente telematico – nonché al recapito telefonico dallo stesso indicato – un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. 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, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta, da consegnarsi al Delegato in sede d'asta.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della Vendita Telematica è la società Progess, attraverso il proprio portale dedicato www.progess-italia.net; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato. Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso, sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste; b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta (nei limiti di ammissibilità), sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta; l'aumento minimo non potrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato, e tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni, e salvo istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il

maggior prezzo o, in caso di parità, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in ulteriore parità, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo o, infine, a chi abbia presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione e versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine avente natura perentoria, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 176/2024", ovvero mediante bonifico sul conto della procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con causale "Posizione 202400017600001 versamento saldo prezzo". Nello stesso termine, a pena di inefficacia e revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Nello stesso termine, sempre a pena di inefficacia e revoca dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio). Ai fini della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Spese di trasferimento

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili trasferiti) sono a carico dell'acquirente. A tal fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione sopra indicata; ove insufficiente, sarà tenuto a integrarla entro 15 giorni dalla comunicazione dell'invito del professionista delegato.

Assegnazione ex artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte, ovvero per offerta unica/migliore inferiore al valore d'asta, ovvero per prezzo di gara comunque inferiore al valore d'asta, secondo le modalità e i termini stabiliti nell'ordinanza di delega.

Creditore fondiario

Ove all'esecuzione partecipi una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale 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 a garanzia delle

spese prededucibili non ancora quantificabili, nei termini e con le modalità di cui all'art. 41 D. Lgs. n. 385/1993 e all'ordinanza di delega. (Alla data del presente avviso non risulta partecipare all'esecuzione alcun creditore fondiario.)

Pubblicità e informazioni

Della vendita è data pubblica notizia, a cura del professionista delegato, mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e pubblicazione sul sito www.asteannunci.it – a mezzo di EDICOM Finance s.r.l. – almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (con oscuramento dei dati sensibili), oltre alle ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o altro luogo da questi indicato. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme del codice di procedura civile.

Apricena, 18 Luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Settembre