

TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/2022
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato, Avv. Antonio Fesce senior, visti i provvedimenti di delega alla vendita emessi dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Foggia, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in data 23 febbraio 2026; visto l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita; ritenuto necessario fissare una nuova vendita con la riduzione di un quarto del prezzo base precedentemente determinato;

AVVISA

che il giorno **25 novembre 2026 alle ore 17:00**, davanti a sé, presso lo Studio Legale Fesce sito in Foggia via Cariglia n. 58/D, piano secondo, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA** degli immobili pignorati, qui di seguito descritti.

LOTTO UNO

Descrizione

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un edificio sito nel Comune di San Severo alla via Boschetto n. 32. Attualmente l'immobile risulta inutilizzato, senza utenza elettrica e senza allaccio per il riscaldamento.

Dal pianerottolo comune, tramite porta blindata, si accede all'unità immobiliare costituita da una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, da un disimpegno mediante il quale si accede alla camera da letto, al servizio igienico, al ripostiglio e ad un ulteriore locale di sgombero.

La zona giorno trova affaccio sulla pubblica Via Boschetto, mentre la camera ed il servizio igienico trovano affaccio sull'atrio interno.

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo ed ha un'altezza interna pari a 2,95 mt con pareti rifinite a civile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparella, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Confini

L'unità immobiliare confina con Foglio 30 Particella 250 Sub 8, Foglio 30 Particella 572 Sub 13, Foglio 30 Particella 1078 Sub 5, vano scala comune, Via Boschetto ed altre migliori proprietà.

Prestazione energetica globale

L'appartamento ha un indice di **prestazione energetica globale 146,38 kWh/m² anno** ed appartiene alla **Classe energetica "F"**.

Situazione urbanistica – edilizia e catastale

Risultano delle difformità planimetriche urbanistiche e catastali che posso essere legittimate mediante un titolo abilitativo in sanatoria con aggiornamento catastale, il cui costo risulta pari a circa euro 2.000,00. Invece, il volume tecnico presente al piano terzo, oggi adibito come accessorio comune delle due residenze, risulta un manufatto non legittimato e privo dei requisiti per essere sanabile. Pertanto, andrebbe ripristinato con demolizione (costo stimato dal CTU in euro 8.000,00 circa).

Dalla perizia redatta in data 03 ottobre 2025 dal C.T.U., Arch. Matteo Boncristiano, risulta che: “ *Il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari del lotto 01 e lotto 02 risulta legittimato con **Licenza di Costruzione n. 22 Libretto n.11 del 21.07.1975** che citava: costruzione fabbricato in scantinato, in piano terra basso, primo e secondo piano per civile abitazione sito in via Carrobbe (vicino via Masaccio) come indicato nel progetto approvato dalla C.E.C. In data **24 gennaio 1989** è stato rilasciato dal Comune di San Severo il **Certificato di Ultimazione Lavori**. In data **20 febbraio 1989** è stato rilasciato dal Comune di San Severo l'**Autorizzazione di abitabilità**. Tutta la documentazione sopra menzionata rappresenta un fabbricato costituito da piano scantinato e tre piani fuori terra, escludendo in ogni caso il piano terzo che, ad oggi, risulta non legittimo”.*

In ogni caso, per maggiori dettagli sulla situazione tecnico amministrativa, urbanistica, edilizia e catastale si rimanda alla all'integrale contenuto della perizia di stima redatta dal sopracitato C.T.U. ed all'annessa documentazione, invitando gli interessati a prenderne attenta visione.

L'appartamento è censito nel N.C.E.U. del Comune di San Severo al **foglio 30, particella 250, sub. 4**, piano primo, cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale complessiva è pari a 94,00 mq., rendita catastale euro 402,84.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla esecutata *giusta* atto di compravendita stipulato in data 25 gennaio 1990, trascritto il 06 febbraio 1990 al n. 274392.

Note:

E' opportuno, altresì, evidenziare che sul bene oggetto della presente vendita risulta costituito un fondo patrimoniale, trascritto il 15 ottobre 2013, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento ma successiva alla iscrizione ipotecaria del 15 gennaio 2008.

VALORE DEL BENE

Il valore complessivo del lotto uno su considerato, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c, è di complessivi euro 67.900,00. Se si decurtano, però, le spese di regolarizzazione urbanistiche e catastali (euro 2.000,00 circa) nonché i costi della demolizione del volume tecnico al terzo piano comune (euro 4.000,00 circa pro quota), il prezzo a base d'asta è pari ad euro 61.900,00.

Si precisa che eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale rimarranno a carico dell'acquirente, nei limiti previsti dalla legge.

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO

€. 46.425,00

OFFERTA MINIMA (75% valore basa d'asta)

€. 34.818,75

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente

CUSTODIA

Custode dei beni pignorati è stato nominato il sottoscritto professionista delegato, con studio in Foggia alla via Cariglia n. 58/D. L'immobile, ad oggi, non è abitato.

LOTTO DUE

Descrizione

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al secondo piano di un edificio sito nel Comune di San Severo alla via Boschetto n. 32.

Dal pianerottolo comune, tramite porta blindata, si accede all'unità immobiliare costituita da una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, da un disimpegno mediante il quale si accede alla camera da letto, al servizio igienico, al ripostiglio e ad un ulteriore locale di sgombero.

L'immobile, che presente dei fenomeni infiltrativi in prossimità del muro di facciata, ed ha un'altezza interna pari a 3,00 mt con pareti rifinite a civile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparella, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico rispetta i requisiti all'epoca della realizzazione, mentre l'impianto di riscaldamento, del tipo tradizionale a radiatori, è alimentato da caldaia standard posta nel vano scala comune.

Confini

L'unità immobiliare confina con Foglio 30 Particella 250 Sub 9, Foglio 30 Particella 1078 Sub 5, vano scala comune, Via Boschetto ed altre migliori proprietà.

Prestazione energetica globale

L'appartamento ha un indice di **prestazione energetica globale 128,95 kWh/m² anno** ed appartiene alla **Classe energetica "F"**.

Situazione urbanistica – edilizia e catastale

Risultano delle difformità planimetriche urbanistiche e catastali che posso essere legittimate mediante un titolo abilitativo in sanatoria con aggiornamento catastale, il cui costo risulta pari a circa euro 2.000,00.

Invece, il volume tecnico presente al piano terzo, oggi adibito come accessorio comune delle due residenze, risulta un manufatto non legittimato e privo dei requisiti per essere sanabile. Pertanto, andrebbe ripristinato con demolizione (costo stimato dal CTU in euro 8.000,00 circa).

Dalla perizia redatta in data 03 ottobre 2025 dal C.T.U., Arch. Matteo Boncristiano, risulta che: *" Il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari del lotto 01 e lotto 02 risulta legittimato con **Licenza di Costruzione n. 22 Libretto n.11 del 21.07.1975** che citava: costruzione fabbricato in scantinato, in piano terra basso, primo e secondo piano per civile abitazione sito in via Carrobbe (vicino via Masaccio) come indicato nel progetto approvato dalla C.E.C. In data **24 gennaio 1989** è stato rilasciato dal Comune di San Severo il **Certificato di Ultimazione Lavori**. In data **20 febbraio 1989** è stato rilasciato dal Comune di San Severo l'**Autorizzazione di abitabilità**. Tutta la documentazione sopra menzionata rappresenta un fabbricato costituito da piano scantinato e tre piani fuori terra, escludendo in ogni caso il piano terzo che ad oggi risulta non legittimo".*

In ogni caso, per maggiori dettagli sulla situazione tecnico amministrativa, urbanistica, edilizia e catastale si rimanda alla all'integrale contenuto della perizia di stima redatta dal sopracitato C.T.U. ed all'annessa documentazione, invitando gli interessati a prenderne attenta visione.

L'appartamento è censito nel N.C.E.U. del Comune di San Severo al **foglio 30, particella 250, sub. 5**, piano secondo, cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale complessiva è pari a 95,00 mq., rendita catastale euro 352,28.

Provenienza:

Il bene è pervenuto per successione presentata in data 28 agosto 2015, trascritta in data 15 settembre 2015 al n. 13238 di formalità. Si evidenzia che la continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 cod. civ., risulta garantita dall'accettazione tacita dell'eredità, trascritta in data 16 settembre 2024 al n. 21545 Reg. Gen. e n. 17275 Reg. Part.

Note:

E' opportuno, altresì, evidenziare che sul bene oggetto della presente vendita risulta costituito un fondo patrimoniale, trascritto il 15 ottobre 2013, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento ma successiva alla iscrizione ipotecaria del 15 gennaio 2008.

VALORE DEL BENE

Il valore complessivo del lotto uno su considerato, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c, è di complessivi euro 72.750,00. Se si decurtano, però, le spese di regolarizzazione urbanistiche e catastali (euro 2.000,00 circa) nonché i costi della demolizione del volume tecnico al terzo piano comune (euro 4.000,00 circa pro quota), il prezzo a base d'asta è pari ad euro 66.750,00.

Si precisa che eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale rimarranno a carico dell'acquirente, nei limiti previsti dalla legge.

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO

€. 50.062,50

OFFERTA MINIMA (75% valore basa d'asta)

€. 37.546,88

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente

CUSTODIA

Custode dei beni pignorati è stato nominato il sottoscritto professionista delegato, con studio in Foggia alla via Cariglia n. 58/D. L'immobile, ad oggi, è abitato dalla parte esecutata.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente 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. Arch. Matteo Boncristiano, pubblicata sul sito www.asteannunci.it, come risulta dai certificati catastali 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 non 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o spese condominiali non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

OFFERTA TELEMATICA

Le offerte per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore dodici - 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;
- 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, il professionista delegato avv. Antonio Fesce sr.;
- 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** (dovrà essere pari almeno 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.

- Il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Si precisa che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari **non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (*termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742*). – se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni se, invece, indica un termine superiore l'offerta non viene ammessa alla gara. 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.

- 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 della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha- 2code dell'International Organization for Standardization*.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file restituito dal sistema contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidità dell'offerta. Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare

l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

La cauzione, per un importo pari almeno al dieci 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. 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.

IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit S.p.A. - Agenzia Tribunale di Foggia;

Causale: POSIZIONE 202200003800001 cauzione (indicare lotto) asta del 25.11.2026.

Si precisa che è di fondamentale importanza per la buona riuscita dell'operazione che la disposizione di bonifico venga effettuata riportando esattamente la causale suindicata (rispettando spazi e caratteri maiuscolo/minuscolo). In caso contrario il versamento sarà inefficace.

L'offerente, inoltre, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

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.

Il Gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET** attraverso il suo portale dedicato spazioaste.it.

OFFERTA ANALOGICA

Chiunque fosse interessato a partecipare all'acquisto - personalmente o a mezzo di procuratore legale – dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato, **avv. Antonio Fesce senior**, sito in **Foggia** alla via **Cariglia n. 58/D**, entro e non oltre le ore dodici - 12:00 - del giorno **24 novembre 2026**, l'offerta di acquisto in busta chiusa e sigillata, sulla quale dovrà essere indicato **solo** il nome del professionista delegato e la data della vendita, senza ulteriori indicazioni o segni distintivi (ad es.: numero di procedura e/o descrizione del bene).

La **Domanda di partecipazione in bollo** (con una marca da euro 16,00) dovrà contenere:

a) – se è persona fisica: l'indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa dal soggetto che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita ovvero, in caso di offerta per persona da nominare, i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente (la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa) - con allegazione della fotocopia di un valido documento di riconoscimento non scaduto e del codice fiscale.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato l'immobile, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e, qualora in regime di comunione legale dei beni, i dati identificativi del coniuge.

In caso di intervento di un avvocato munito di procura notarile, originale o copia autentica della procura rilasciata in data antecedente all'asta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine di verificare la condizione di reciprocità.

- se è persona giuridica: la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante, allegando un recente certificato della Camera di Commercio (rilasciato in data non anteriore a tre mesi) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza unitamente alla copia di un valido documento di identità del legale rappresentante;

- b) dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Foggia, in mancanza le comunicazioni all'offerente saranno effettuate presso lo studio del Professionista delegato;
- c) - il prezzo offerto che **non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita** (dovrà essere pari almeno 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.
- Il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Si precisa che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari **non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (*termine di natura perentoria e, pertanto, non prorogabile; soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742*) – se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni se, invece, indica un termine superiore l'offerta non viene ammessa alla gara. 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.
- d) dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) se si intende godere delle agevolazioni fiscali (*es. prima casa*);
- g) la cauzione in misura non inferiore al dieci per cento del prezzo proposto (e non del prezzo base) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: *Tribunale di Foggia – proc. n. 38/2022 R.G.Es.*, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- h) la procura notarile in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

MODALITA' 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 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. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che parteciperà materialmente alla eventuale gara ovvero, in caso di vendita telematica, al titolare della casella di posta elettronica certificata. Nella fattispecie, la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- con indicazione del prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- non accompagnate da cauzione presentata con le modalità meglio sopra indicate ovvero senza la necessaria procura notarile in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona;
- che prevedano il pagamento del prezzo ed il versamento degli oneri tributari in un tempo superiore a 120 giorni dalla data della vendita.

In caso di offerte inferiori al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

Qualora in base a quanto disposto 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 solo previo provvedimento del 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.

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 assente in sala d'aste. 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 in sala d'aste o sia *off-line*.

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile si procederà contestualmente ad una **gara tra gli offerenti**, con il sistema dei rilanci minimi di circa un cinquantesimo (1/50) del prezzo indicato dal maggior offerente (aumento minimo), arrotondato a discrezione del Professionista delegato, manifestato nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

In caso di **pluralità di offerte**, qualora la gara non possa avere 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 bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente. Il prezzo più alto determina la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo

sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. Tuttavia, qualora sia stato indicato anche il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, verrà disposta la vendita a favore dell'offerta presentata per prima.

In ogni caso, 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 quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, e comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (*termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742*).

Nel caso in cui siano state presentate **istanze di assegnazione** e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione (anche a seguito di gara) sia inferiore al valore "base d'asta" dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà – come per legge - all'assegnazione. Tra un'offerta pari al valore "base d'asta" ed una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

In caso di assegnazione, i creditori dovranno depositare, nel termine di 30 giorni dall'assegnazione, nota analitica di precisazione del credito vantato con indicazione di capitale, spese ed interessi, con la precisazione dell'eventuale quota di credito assistita da privilegio ipotecario e di quella in chirografo; effettuare, nel termine di 60 giorni dalla comunicazione del PD, l'eventuale conguaglio dovuto dall'assegnatario nonché il versamento delle spese così come già determinati dal Professionista Delegato con comunicazione trasmessa entro 15 giorni dal deposito della nota di precisazione del credito da parte dei creditori; dette somme potranno essere versate direttamente sul conto corrente intestato alla procedura ovvero mediante pagamento con assegno circolare. In caso di inadempimento l'assegnazione sarà revocata.

INFORMAZIONI UTILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà depositare, unitamente al saldo del prezzo (ovvero 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), mediante assegni circolari non trasferibili intestati a: **Tribunale di Foggia – proc. n. 38/2022 R.G.Es.** ovvero tramite due (02) distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva **CODICE IBAN IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit S.p.A. - Agenzia Tribunale di Foggia, causale primo bonifico: POSIZIONE 202200003800001 versamento saldo prezzo; causale secondo bonifico: POSIZIONE 202200003800001 spese vendita**, l'importo per le spese di vendita, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti la procedura, disciplinate dal D.M. 25 maggio 1999 n. 313 e dall'art. 591-bis c.p.c. (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione di formalità ipotecarie), nella **misura provvisoria del 20% o 30% (se soggetto IVA) del prezzo di aggiudicazione** (salvo conguaglio); gli eventuali oneri ex-lege 47/1985 e successive modifiche saranno a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dal professionista delegato.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Il Professionista Delegato, successivamente, provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.

Il pagamento delle suddette somme e la relativa verifica sono condizione necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento; ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato provvederà tempestivamente a segnalare tale situazione ai competenti uffici affinché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

In caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ex art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese (perdita della cauzione a titolo di multa).

Inoltre, in conformità a quanto disposto dall'**art. 585, comma 4, c.p.c.** (introdotto dal D. Lgs. 149/2022 e modificato dal D.Lgs. 164/2024), l'aggiudicatario, **entro il termine perentorio fissato per il versamento del saldo prezzo**, ha l'obbligo di depositare una dichiarazione scritta (antiriciclaggio) contenente tutte le informazioni prescritte dall'**art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231** (identificazione del titolare effettivo, origine dei fondi e natura del rapporto). Di conseguenza, ai sensi del riformato **art. 587, comma 1, c.p.c.**, qualora l'aggiudicatario non provveda al deposito della suddetta dichiarazione antiriciclaggio entro il termine stabilito per il saldo prezzo (anche laddove il prezzo sia stato interamente versato), il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la **decadenza dell'aggiudicatario**, pronuncerà la **perdita della cauzione a titolo di multa** e disporrà eventualmente un nuovo incanto.

L'aggiudicatario, se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia e dovrà dichiarare se intende godere di eventuali agevolazioni fiscali (come ad es. prima casa).

L'aggiudicatario interessato a stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona Filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime s.p.a. Filiale di Foggia – Agenzia Centrale (tel. 0881/794250), Intesa San Paolo S.p.A., Filiale di San Severo (tel. 0882/223422), Banca per la Casa sede in Milano (tel. 02/8545651), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/837111), Banca Carige Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca della Campania sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Banca Carime s.p.a. Foggia – Ag. 1 – viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Apulia Gruppo Veneta Banca (te. 0881/720147, Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) e Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), salvo altri e, comunque, meglio precisati sul sito www.abi.it. Si precisa che la concessione o l'erogazione del finanziamento resta nella piena discrezionalità dell'Istituto di credito ed alle condizioni da questi poste, senza alcun obbligo di stipula del contratto.

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, nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 cpc (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 alternativa, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario 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 dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

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 dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione.

Per il caso di irregolarità edilizia del fabbricato, l'aggiudicatario ha facoltà di poterla sanare, a proprie ed esclusive spese, nei termini e secondo le modalità di cui alla legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Avvenuto il versamento del prezzo, con l'emissione del decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione di tutte le formalità – meglio precisate nella perizia di stima - gravanti sul bene aggiudicato con spese a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per il fondo patrimoniale costituito in data 18 settembre 2013, trascritto in data 15 ottobre 2013 al n. 20788 R.G. e n. 15871 R.P., la cui eventuale cancellazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 576 e seg. 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 lo studio del Professionista delegato avv. Antonio Fesce in Foggia, via Cariglia n. 58/D.

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita potranno essere fornite presso lo studio dell'avv. Antonio Fesce senior, via Cariglia n. 58/D (tel. e fax. 0881.310614 – pec: fesce.antonio81@avvocatifoggia.legalmail.it).

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati a cura della EDICOM FINANCE sul portale www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it nonché, ai sensi dell'art. 490 primo comma c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Lo scrivente Professionista 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.

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

Foggia, 25 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Antonio Fesce senior