

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 24/2025 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: avv. Sabina Prignano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

La sottoscritta avv. Sabina Prignano, professionista delegata alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 24/2025 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, in forza dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio Caruso in data 09/07/2026, promossa da PRISMA SPV S.r.l. (creditore procedente),

RENDE NOTO

che il giorno **GIOVEDÌ 10 DICEMBRE 2026 alle ore 18:00**, dinanzi al professionista delegato avv. Sabina Prignano, presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite il portale del gestore della vendita telematica Astalegale.net (www.spazioaste.it), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista, in lotto unico, del bene immobile di seguito analiticamente descritto.

LOTTO UNICO

Comune di Torremaggiore (FG) – via IV vico del Codacchio nn. 14 e 16

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di palazzina indipendente su tre livelli fuori terra – piano terra, primo e secondo – sita in Torremaggiore (FG) alla via IV vico del Codacchio, con ingresso dai civici 14 e 16, in zona semicentrale dell'abitato (zona O.M.I. C1).

Il piano terra, con accesso dal civico 14 mediante porta-finestra, è composto da soggiorno con parete attrezzata a cucina e da un bagno dotato di tazza e lavabo; l'altezza utile è di m 3,40. Il primo piano, con accesso autonomo dal civico 16 mediante portoncino, è composto da una camera da letto, da un bagno dotato di tazza, lavabo, bidet e doccia e da un disimpegno, nel quale è presente il vecchio vano scala murato e dal quale una scala in ferro e legno conduce al piano secondo; l'altezza utile è di m 4,70. Il piano secondo è composto da un'ulteriore camera, con soffitto dotato di solaio ligneo; l'altezza, pari a m 2,30, è inferiore al minimo di m 2,40 richiesto per l'abitabilità, sicché l'esperto ha computato tale livello come sottotetto non abitabile, con incidenza del 35% della superficie.

Il fabbricato risale almeno agli anni Sessanta, mentre la struttura originaria del piano terra è, secondo l'esperto, di epoca considerevolmente anteriore. Le finiture sono le seguenti: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni e porta-finestra di accesso in anticorodal con vetrocamera (al primo e al secondo piano i vetri sono singoli). L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario; nel bagno al piano terra è presente una caldaia, il cui libretto d'impianto non è stato reperito in quanto dichiarato smarrito. L'impianto di riscaldamento è presente ma privo di termosifoni, sicché allo stato serve unicamente alla produzione di acqua calda sanitaria. Lo stato di conservazione è buono. Non è presente l'ascensore e non risulta costituito alcun condominio.

La superficie utile netta è di circa mq 87; la superficie lorda commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e dei tramezzi, dei balconi (computati al 25%) e del sottotetto (computato al 35%), è di circa mq 108.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG): Foglio 94, particella 1266, subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4, piani T-1-2, superficie catastale mq 92 (mq 90 escluse le aree scoperte), rendita catastale € 237,57.

In catasto l'ubicazione dell'unità è indicata come «Largo Codacchio n. 14-16», mentre l'esperto ha accertato che il toponimo corrispondente allo stato dei luoghi è «via IV vico del Codacchio n. 14-16»; la difformità attiene alla sola indicazione toponomastica e non incide sull'identificazione del bene, i cui dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Confini

L'immobile confina con la via IV vico del Codacchio e con i fabbricati ai civici 12 e 18; salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

L'immobile risulta regolarmente accatastato, ma la rappresentazione catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi. Il fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e, secondo l'accertamento dell'esperto, nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della costruzione. Il Comune di Torremaggiore, con riscontro dell'Ufficio Tecnico Comunale del 24/04/2026, non ha rinvenuto la dichiarazione di agibilità.

Sono presenti le seguenti opere prive di titolo abilitativo, tutte accertate dall'esperto come sanabili: (i) il bagno realizzato al piano terra; (ii) la chiusura del vano scala che conduceva al piano secondo; (iii) la scala interna in ferro e legno di collegamento tra il primo e il secondo piano; (iv) la sostituzione della copertura lignea del sottotetto al piano secondo.

L'esperto ha quantificato in complessivi € 12.500,00 gli oneri occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale, così articolati: € 500,00 per l'aggiornamento catastale (unico per tutti gli interventi), € 6.000,00 per onorari tecnici ed € 6.000,00 per sanzioni pecuniarie. Si precisa espressamente che tale importo è stato integralmente detratto dall'esperto in sede di stima, sicché il prezzo base sotto indicato è già al netto del medesimo; la regolarizzazione edilizia e catastale resta ad ogni effetto a cura e a carico dell'aggiudicatario.

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 Testo Unico e all'art. 40, comma 6, della citata L. n. 47/1985.

Il compendio pignorato non comprende terreni: non ricorre pertanto l'ipotesi di allegazione del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

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

Si dà atto, ai sensi dell'ordinanza di delega, che l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica: l'esperto non ha potuto redigerlo per la mancata messa a disposizione del libretto d'impianto della caldaia, dichiarato smarrito. L'aggiudicatario potrà provvedere alla relativa dotazione a propria cura e spese.

Stato di occupazione

L'immobile, alla data degli accertamenti dell'esperto, risultava occupato da terzi a titolo gratuito, in assenza di contratto di locazione. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri, e sarà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 67.045,00 (sessantasettemilaquarantacinque/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 50.283,75 (cinquantamiladuecentottantatré/75), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

Regime fiscale della vendita

Non risultando dagli atti della procedura che gli esecutati abbiano agito nell'esercizio di impresa, arte o professione, e avendo la vendita ad oggetto un fabbricato a destinazione abitativa (categoria catastale A/4), il trasferimento resta fuori dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto per difetto del presupposto soggettivo di cui all'art. 1 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, ed è soggetto a imposta di registro e a imposte ipotecaria e catastale nella misura di legge. Il prezzo base e l'offerta minima sopra indicati non sono pertanto comprensivi di imposta sul valore aggiunto, né alcuno scorporo della medesima potrà essere operato sul prezzo di aggiudicazione. Le imposte e gli oneri conseguenti al trasferimento restano a carico dell'aggiudicatario, nei termini precisati al paragrafo «Spese di trasferimento» del presente avviso; l'aggiudicatario è invitato ad assumere ogni informazione utile in ordine al regime fiscale applicabile alla propria posizione, ivi comprese le eventuali agevolazioni di legge. Il regime sopra indicato è quello risultante dagli atti della procedura alla data del presente avviso.

FORMALITÀ GRAVANTI SUL BENE

Come risulta dalla relazione di stima e dall'elenco sintetico delle formalità aggiornato alla data del 12/05/2026, sul bene pignorato risultano le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo, iscritta in rinnovazione il 17/02/2021 ai nn. 1276/81, a favore di CREDITO ITALIANO S.p.A. – capitale € 46.481,12, totale € 92.962,24 – nascente da atto per notaio Lorenzo Cassano di San Severo (FG) del 26/03/2001, rep. n. 101578, in rettifica della formalità del 13/04/2001 ai nn. 3341/297;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 17/03/2025 ai nn. 2453/2078, a favore del creditore procedente PRISMA SPV S.r.l., per la quota di 1/3 del bene;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 17/04/2025 ai nn. 3646/3097, a favore del creditore procedente PRISMA SPV S.r.l., per la quota di 2/3 del bene.

Con il decreto di trasferimento sarà disposta, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e dell'iscrizione ipotecaria sopra elencate. Le spese delle

cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario e trovano capienza nella somma del 20% del prezzo di aggiudicazione da versare contestualmente al saldo.

Non risultano vincoli, oneri o diritti reali di terzi che limitino la piena fruibilità del bene, né oneri di natura condominiale; le utenze risultano regolarmente pagate. Non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile alla data del 13/05/2026.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode giudiziario è la sottoscritta professionista delegata avv. Sabina Prignano, del Foro di Lucera – cell. 349 6524819. 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 relazione di stima redatta dall'esperto arch. Augusto Bardin, sottoscritta in data 13 maggio 2026, 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.

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 degli impianti alle leggi vigenti, le 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 del bene. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, con avvertimento al medesimo di assumere ogni informazione utile relativamente alle spese dovute.

In caso di aggiudicatario coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'eventuale dichiarazione ex art. 179 c.c. dovrà essere ricevuta da Notaio e trasmessa al professionista delegato, a richiesta di questi, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

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 sul medesimo immobile oggetto di vendita, con gli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. L'elenco degli istituti aderenti, con i relativi recapiti, è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale, alla quale gli interessati potranno rivolgersi; gli interessati potranno altresì 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 dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

TERMINE PERENTORIO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE: ore 12:00 di MERCOLEDÌ 9 DICEMBRE 2026.

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; se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, anche i dati identificativi del coniuge;
- 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);

- 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, ovvero, in alternativa, comma 5, del D.M. 32/2015, utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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, antepoendo in ogni caso il codice del Paese assegnante in conformità allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code.

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. Sabina Prignano, sito in Lucera (FG), Piazza Giuseppe Ar n. 10 (previo appuntamento telefonico al cell. 349 6524819). Sulla busta possono essere indicati 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 (al quale, 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 alle operazioni di vendita); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o dal 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 da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta di acquisto, 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 nel presente 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, circostanza valutabile dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, del presente avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in relazione all'immobile per il quale l'offerta è presentata;

e) all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità: se l'offerente è persona fisica, la fotocopia del documento di identità (ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese U.E.); se persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, anche la fotocopia del documento di identità del coniuge; se persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante ovvero copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri o altro atto equipollente, oltre alla fotocopia del documento di identità del legale rappresentante; nonché l'assegno circolare bancario o postale non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. 24/2025 R.G.Es.», per un importo pari almeno 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 entro il termine previsto per il deposito delle offerte. Per l'offerta analogica: mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. 24/2025 R.G.Es.», ovvero mediante bonifico bancario da eseguirsi entro l'ora e il giorno in cui l'offerta è presentata sul conto intestato alla procedura, allegando all'offerta, a pena di inammissibilità, copia della distinta del bonifico eseguito. Per l'offerta telematica: mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202500002400001 versamento cauzione». Il bonifico dovrà in ogni caso essere eseguito in

tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste: ove l'importo della cauzione versato tramite bonifico non risulti accreditato a tale momento, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli oneri bancari, sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, ovvero mediante restituzione dell'assegno circolare allegato alla domanda.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terranno il giorno **GIOVEDÌ 10 DICEMBRE 2026 alle ore 18:00** in Lucera (FG), presso la Sala Aste Telematiche alla Via Federico II n. 11; 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 sulle offerte. 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 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 professionista delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta e relativa alla proposta di acquisto depositata, da consegnarsi al professionista delegato in sede d'asta. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto al quale l'immobile deve essere definitivamente intestato.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della Vendita Telematica è la società Astalegale.net, attraverso il proprio portale dedicato www.spazioaste.it; 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 nel presente 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 dell'offerta, anche se

l'offerente sia off line o assente in sala aste l'offerta sarà accolta salvo che, in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e, in secondo luogo, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide, telematiche e/o analogiche, 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, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta; 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 che vi siano state offerte migliorative, on line o analogiche, rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti – cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte – e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di ulteriore parità, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, aggiudicherà a colui il quale 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 di indicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Come espressamente stabilito dall'ordinanza di delega, tale termine ha natura perentoria, non è perciò prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale. Il versamento dovrà essere eseguito mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. 24/2025 R.G.Es.» ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202500002400001 versamento saldo prezzo».

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con le medesime modalità, un ulteriore importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo, come stabilito dall'ordinanza di delega, alla data dell'ordine di bonifico. In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo, ovvero di mancata resa della dichiarazione da ultimo indicata, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., con la precisazione che la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa sono pronunciate con decreto del Giudice dell'Esecuzione, che dispone altresì una nuova vendita; se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'aggiudicazione precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata ed entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale del versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura da utilizzare per il pagamento.

SPESE DI TRASFERIMENTO

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) 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 tale somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito rivoltogli dal professionista delegato. Resterà altresì a carico dell'aggiudicatario l'onere della spesa per le ispezioni ipotecarie da acquisire ai fini della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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 totale di offerte, ovvero per essere l'unica offerta o la migliore offerta di importo inferiore al prezzo base d'asta, ovvero per essere il prezzo offerto all'esito della gara comunque inferiore al prezzo base 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 della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nei termini e con le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 e all'ordinanza di delega. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni e nei termini di cui all'art. 41, comma 5, del citato D.Lgs. n. 385/1993.

ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA

Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà a ulteriori esperimenti di vendita ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il valore d'asta ogni volta di un quarto, fino a un massimo di n. 3 ribassi, senza necessità di ulteriore provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

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 mediante pubblicazione sul sito internet www.asteannunci.it – a mezzo del GRUPPO EDICOM S.p.A. – dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e della relazione di stima con i relativi allegati (con oscuramento dei dati sensibili), in entrambi i casi almeno 45 giorni prima del termine fissato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la presentazione delle offerte, 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 previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Lucera, 9 settembre 2026

Il Professionista Delegato
avv. Sabina Prignano



Sabina Maria Carla Prignano
2026.09.11 16:51:46
CN=Sabina Maria Carla Prignano
C=IT
2.5.4.4=Prignano
2.5.4.42=Sabina Maria Carla
RSA/2048 bits