

TRIBUNALE DI FOGGIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA

Procedimento di espropriazione immobiliare n. 144/2023 R.G.Es.
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. Michela Valente

Il sottoscritto **avv. Vincenzo TERENCE** (C.F. TRN VCN 78B04 C514 T), con studio in Cerignola, alla Via G. Mazzini n. 4, tel. 0885/422030, pec terenzio.vincenzo@avvocatifoggia.legalmail.it, email vterenzio@yahoo.it, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 14/04/2026 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dott.ssa M. Michela Valente, alle operazioni di vendita del compendio pignorato nella procedura di espropriazione immobiliare n. **144/2023 R.G.Es.**,

AVVISA

che il giorno **15/12/2026 (quindici dicembre duemilaventisei)**, alle ore **10:30 (dieci e trenta)**, dinanzi a sé, presso il suo studio in Cerignola, alla Via G. Mazzini n. 4 - scala B primo piano, procederà alla **vendita senza incanto in modalità sincrona mista** degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe indicata, analiticamente descritti nella consulenza tecnica d'ufficio a firma del dott. agr. Natale Colopi, depositata il 16/02/26, che dovrà essere consultata dagli offerenti in uno alla certificazione notarile a firma del not. Luca Dell'Aquila di Frosinone, depositata in data 05/05/23, cui il sottoscritto fa espresso rinvio, in particolare per quanto concerne la tipologia dei beni pignorati e l'esistenza di eventuali formalità, pesi, vincoli e oneri gravanti, a qualsiasi titolo, sui medesimi.

La vendita avrà ad oggetto i seguenti beni.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEI DIRITTI OGGETTO DI VENDITA

Intera piena proprietà di quanto in appresso descritto, facente parte del fabbricato sito in Cerignola denominato "RESIDENCE S. CATERINA PALAZZINA B" e, precisamente:

I) appartamento per abitazione di tipo civile, posto al piano rialzato (catastralmente pianoterra), avente accesso dal portone condominiale sporgente su via Ferrandina numero 2, con ingresso dalla porta posta sulla destra uscendo dall'ascensore, distinto con il numero interno uno (int. n. 1), composto di 6,5 vani catastali (superficie lorda, incluse le due verande, mq 198,12; superficie commerciale mq 142,62), confinante con detta via, con via Atella con la quale fa angolo, con rampa di discesa al piano seminterrato, con vano scala e con altra proprietà, salvo altri e come meglio in fatto;

II) locale adibito a box auto posto nel piano seminterrato, avente accesso dalla rampa di discesa sporgente su via Ferrandina senza numero civico, distinto con il numero sette (n. 7), confinante con corsia di manovra, con muri perimetrali per due lati e con simile locale di altra proprietà, salvo altri e come meglio in fatto;

III) con tutte le relative aderenze, sovrastanze, pertinenze, ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni, accessioni e accessori e diritti pertinenti, dipendenze, accessori e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato e, in particolare, il bene comune non censibile, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 295, particella 1003, sub 25 (già sub 10).

DATI CATASTALI

I) L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 295, particella 1003, sub 2, via Atella snc, via Ferrandina snc, piano T, interno 1, scala B, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale mq 142, totale escluse aree scoperte mq 128, rendita catastale € 671,39.

II) Il box auto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 295, particella 1003, sub 18, via Ferrandina snc, piano S1, interno 7, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita catastale € 52,06.

III) Il bene comune non censibile è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 295,

particella 1003, sub 25 (già sub 10).

STATO DETENTIVO

Gli immobili sono occupati da uno dei due debitori e la sua famiglia.

La custodia è affidata al sottoscritto professionista delegato.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

In data 23/12/2009 il Comune di Cerignola ha rilasciato il certificato di agibilità relativo alla pratica n. 161/02 - prot. n. 28/SOC/09, avente a oggetto la realizzazione del complesso residenziale denominato "Santa Caterina", composto da due palazzine, identificate come "A" e "B", ubicate tra le Vie Avigliano, Ferrandina, Atella e Venosa, all'interno del quale (palazzina "B") insistono i beni oggetto di vendita.

CONFORMITA' CATASTALE

In relazione all'abitazione, sussistono le seguenti difformità planimetriche catastali, tutte sanabili:

- 1) mancata rappresentazione del vano ripostiglio posto al termine del disimpegno-corridoio;
- 2) diversa configurazione del varco d'accesso alla camera da letto padronale;
- 3) demolizione di setti divisori interni nei due servizi igienici;
- 4) parziale rimozione di tramezzature nel vano tinello-cucina;
- 5) realizzazione di una porzione di muro (muretto di spina/divisorio) nell'ambiente ingresso-soggiorno.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Codice identificativo 7102025000691460, Classe energetica G, EP gl,nren 168,74, kWh/m² anno.

Scadenza 01/12/2035.

PREZZO BASE D'ASTA

€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

OFFERTA MINIMA

€ 112.500,00 (euro centododicimilacinquecento/00).

In caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare l'immobile, in presenza dei presupposti di legge (v. infra).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Ogni offerente interessato a partecipare all'acquisto (escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge), personalmente o tramite procuratore legale, dovrà presentare, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, avv. Vincenzo TERNIZIO, posto in Cerignola, alla Via G. Mazzini n. 4, scala B, piano primo (tel. 0885 422030), un'offerta irrevocabile di acquisto con modalità analogica o telematica. **Le offerte devono essere presentate, con le specifiche modalità qui di seguito indicate, entro e non oltre le ore 12:00 del 14/12/2026 (quattordici dicembre duemilaventisei),** giorno precedente la vendita.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno a 1/10 (un decimo) del prezzo offerto, secondo le modalità di seguito indicate.

OFFERTE DI ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA

a) Offerta con modalità telematiche.

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo fornito dal Ministero di Giustizia con trasmissione **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita** (esclusi i giorni di sabato, domenica e festivi, per cui, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in una delle predette giornate, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno lavorativo immediatamente precedente). L'offerta di acquisto deve contenere, come prescritto dal D.M. n. 32/2015:

1. i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale e della partita IVA;
2. l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il lotto o altro dato identificativo dell'immobile;

5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del professionista delegato, quale referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto;
9. il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese derivanti dal trasferimento del bene, che non dev'essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; nel caso in cui il termine di pagamento indicato in 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;
10. l'importo versato a titolo di cauzione (per le modalità del bonifico, v. qui di seguito);
11. la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
12. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico sub 11);
13. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, al comma 5 dell'art. 12 D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal citato Regolamento;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, comunque in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste, **a titolo di cauzione**, una somma pari a **1/10 (un decimo) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto Tribunweb intestato a "Tribunale di Foggia - Proc. Es. Imm. n. 144/2023 R.G.Es.", contrassegnato dal **codice IBAN IT 95 G 02008 15713 000102717190**, causale **"POSIZIONE (spazio) 202300014400001 (spazio) DEBITORE VERSAMENTO CAUZIONE"** (è indispensabile effettuare il bonifico rispettando esattamente la costruzione della causale specificata, i caratteri maiuscoli e gli spazi). L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

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*.

b) Offerta con modalità analogiche.

L'offerta analogica di acquisto deve essere presentata **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita** (esclusi i giorni di sabato, domenica e festivi, per cui, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in una delle predette giornate, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno lavorativo immediatamente precedente), presso lo studio del professionista delegato, avv. Vincenzo TERENCE, posto in Cerignola, alla Via G. Mazzini n. 4, scala B, primo piano (tel. 0885 422030), e deve pervenire in busta chiusa e sigillata, priva di qualsiasi indicazione e/o annotazione (potrà essere al più indicato solo un "nome" di fantasia e la data della vendita), che dev'essere consegnata direttamente dall'interessato o da un suo delegato.

L'offerta di acquisto è in bollo da € 16,00 e dovrà contenere:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta di acquisto, cui saranno intestati gli immobili in caso di aggiudicazione. Si precisa che non è possibile intestare il bene 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 dei beni, nella proposta di acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge e allegato l'estratto dell'atto di matrimonio, ove risulti il regime patrimoniale prescelto;
se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato 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.;

2. i dati identificativi degli immobili e del lotto oggetto della proposta di acquisto, così come indicato nell'avviso di vendita;
3. l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inammissibilità, dev'essere quanto meno pari al 75% del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita;
4. il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo e delle spese derivanti dal trasferimento del bene, che non dev'essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione degli immobili; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta; in ogni caso, ove il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, esso dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" e delle spese, a pena di decadenza;
5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, del presente avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale è presentata l'offerta;
6. l'indicazione del soggetto che avrà l'esclusiva facoltà di formulare rialzi nell'eventuale gara, qualora l'offerta di acquisto sia sottoscritta da più soggetti (in tal caso occorrerà indicare le quote e i diritti che acquisterà ciascun offerente);
7. all'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità:
se l'offerente è una 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 UE;
se l'offerente è una persona giuridica, la visura camerale, di data non inferiore a tre mesi, dalla quale si evincono i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o altro atto equipollente;
nonché, in entrambi i casi, un assegno circolare bancario e/o un assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo), non trasferibile, intestato a "Proc. esecutiva n. 144/2023 R.G.Es. Tribunale di Foggia", di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale (il mancato versamento del deposito cauzionale, nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta);
8. l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

* * * * *

Fermo quanto innanzi, saranno dichiarate **inammissibili le offerte** (telematiche e analogiche) mancanti dei requisiti indicati nel presente avviso e, segnatamente, quelle:

- depositate oltre il termine delle ore 12:00 del 14/12/2026, fissato per la presentazione;
- con indicazione del prezzo di acquisto inferiore al prezzo minimo innanzi indicato;
- non accompagnate da idonea cauzione, secondo le modalità, i termini e l'ammontare ivi stabiliti;
- che prevedano un termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **15/12/2026 (quindici dicembre duemilaventisei), alle ore 10:30 (dieci e trenta), presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, avv. Vincenzo TERNIZIO, posto in Cerignola, alla Via G. Mazzini n. 4, scala B, primo piano**, che sin d'ora invita tutte le parti della procedura e gli offerenti, nonché i creditori iscritti non intervenuti, a partecipare telematicamente o analogicamente alle suddette operazioni, anche per formulare eventuali osservazioni in ordine alla/e offerta/e.

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 sarà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. 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, consegnata al professionista delegato prima della gara.

In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c., il procuratore legale dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto cui sarà definitivamente intestato l'immobile; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

In base a quanto previsto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., un rinvio delle operazioni di vendita potrà essere disposto solo col consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; il consenso dev'essere manifestato in modo espresso, non oltre il momento di inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche, necessaria al fine di identificare gli offerenti.

Il professionista delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'Esecuzione 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.

MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Gestore della vendita telematica è la società **Zucchetti**; referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

Il prezzo minimo di aggiudicazione è pari all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di un'**unica offerta valida**:

a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala aste (ma l'offerente perderà la cauzione in caso di mancato versamento del prezzo offerto);

b) se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta (quanto meno pari, quindi, al 75% del prezzo base), l'offerta 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 o siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.=

Nell'ipotesi di **pluralità di offerte** criptate e/o analogiche 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, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita 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 sottoscritto professionista delegato prima dell'inizio della gara.

Tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (diciasi un) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti al sottoscritto.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara sincrona mista.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nel caso in cui la gara non dovesse aver luogo per mancata adesione degli offerenti (cui è equiparata 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 sarà aggiudicato (ma sempre che il prezzo offerto sia quanto meno pari all'importo minimo innanzi indicato) 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 parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il sottoscritto aggiudicherà il bene a chi abbia presentato l'offerta per primo. All'offerente che non risulti vincitore la cauzione sarà restituita immediatamente, al netto degli oneri bancari.

* * * * *

Le offerte presentate sono irrevocabili, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 571 c.p.c. terzo comma.

Gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'udienza innanzi indicata.

Sono altresì invitate a presenziare alla stessa e all'esame delle offerte tutte le parti della procedura esecutiva, i debitori e i creditori, anche quelli iscritti non intervenuti.

Chiunque può partecipare alla vendita, fatta eccezione per i debitori.

AGGIUDICAZIONE

Entro il termine indicato nell'offerta o, comunque, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile), l'aggiudicatario, detratta la cauzione già prestata, dovrà versare:

- **il saldo del prezzo** e, nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione,

- **un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, costi di trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito), salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Tali versamenti avverranno mediante consegna, al professionista delegato:

- di due distinti assegni circolari non trasferibili (uno imputato al saldo prezzo, uno alle spese), intestati a "Tribunale di Foggia - proc. n. 144/2023 R.G.Es." o

- mediante due distinti bonifici bancari (uno per il saldo prezzo, l'altro per le spese), da effettuare sul conto Tribunweb intestato a "Tribunale di Foggia - Proc. Es. Imm. n. 144/2023 R.G.Es.", contrassegnato dal **codice IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190**, con causale **"POSIZIONE (spazio) 202300014400001 (spazio) DEBITORE VERSAMENTO SALDO PREZZO"** e **"POSIZIONE (spazio) 202300014400001 (spazio) DEBITORE VERSAMENTO SPESE"**.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, rileverà la data di ordine del bonifico.

Nel caso in cui le spese dovessero risultare superiori alla misura indicata, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarle nella misura dovuta, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltagli dal professionista delegato. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie al trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tempestivamente detta 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 inadempimento, in tutto o in parte, in relazione ai predetti pagamenti, l'aggiudicazione sarà dichiarata inefficace e revocata e l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, perdendo tutte le somme versate, che saranno acquisite alla procedura a titolo di multa, fatto salvo il risarcimento dell'ulteriore maggior danno.

In ogni caso, il versamento del saldo prezzo e delle somme dovute a titolo di spese è condizione necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento.

Entro il medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve consegnare al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231. Sempre entro il suddetto termine, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali, specificando la natura e le disposizioni di legge che le dispongono.

* * * * *

All'esecuzione partecipa una Banca/istituto titolare di credito fondiario. Pertanto l'aggiudicatario, nel termine massimo di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine indicato nell'offerta o nel provvedimento di aggiudicazione), dovrà versare direttamente alla Banca o 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 esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili; entro il suddetto termine, dovrà consegnare al sottoscritto professionista il documento comprovante l'avvenuto versamento.

A tal fine, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato, nel termine di cinque giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la sua verifica e per la verifica delle eventuali cessioni o successioni a titolo particolare, nonché le coordinate IBAN del conto corrente su cui eseguire il versamento.

Il professionista delegato comunicherà tali dati all'aggiudicatario.

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato, nel termine sopra indicato, quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto intestato alla procedura ovvero mediante assegno circolare, secondo le disposizioni generali innanzi riportate. In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà accreditata a quest'ultimo, e nella misura dell'80%, direttamente dal professionista delegato, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.=

In ogni caso il pagamento ex art. 41 TUB sarà effettuato dal professionista delegato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione ex art. 2770 c.c. e l'esame delle cessioni e successioni a titolo particolare.

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 purché, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento ex art. 574 c.p.c., paghi alla Banca tutte le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, V comma, TUB 385/93). L'attribuzione delle somme al creditore fondiario è meramente provvisoria e soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento sono comunque subordinati alla emanazione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.=

Inoltre l'aggiudicatario, interessato a ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione (previo versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura esecutiva), dovrà dichiararlo, ex art. 585 c.p.c., e, in forza di tale disposizione, potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto di vendita. Per maggiori informazioni, l'aggiudicatario potrà rivolgersi a uno degli Istituti di credito aderenti all'iniziativa A.B.I., tra cui: Banca Popolare di Puglia e Basilicata (Fil. Foggia, tel. 0881.782711); Banca Popolare di Lanciano e Sulmona (Fil. Lucera, tel. 0881.520832); Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035.3833661); Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111); Monte dei Paschi di Siena SpA (Fil. Foggia tel. 0881.765219); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.458211); Unicredit Banca per la Casa SpA (Fil. Bari, tel. 080.5237030), Meliorbanca (sede di Bari, tel. 080.5481914), Banca Carime S.p.A. (Fil. Foggia, Agenzia 1, tel. 0881.794250, e Fil. S. Severo, tel. 0882.223422), Banca della Campania (Fil. Avellino tel. 0825 655295 - 655349), Sedici Banca sede di Roma (tel. 06.474881), Banca per la Casa sede di Milano (02.8545651) e Unicredit SpA, Ag. Foggia Viale I Maggio n. 1 (presso Palazzo di Giustizia), salvo altri.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Come precisato, tutte le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la trascrizione e la voltura del decreto di trasferimento e per la cancellazione di trascrizioni ed eventuali iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili trasferiti, nonché eventuali oneri ex L. n. 47/85 e successive modifiche, etc.) e il compenso dovuto per i relativi adempimenti sono a carico dell'acquirente. A carico di quest'ultimo resteranno anche la metà dei compensi spettanti al professionista delegato, relativi alla fase di trasferimento della proprietà.

La vendita avviene a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi

o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi inclusi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, dovendosi comunque ritenere che l'aggiudicatario, al momento di formulare l'offerta, abbia tenuto conto dell'esistenza di tali rischi, computandoli nella valutazione del bene e nella sua offerta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio a firma del dott. agr. Natale Colopi e dalla certificazione notarile a firma del not. Luca Dell'Aquila di Frosinone, entrambe agli atti del fascicolo di ufficio della procedura di espropriazione immobiliare n. 144/23 R.G.Es. del Tribunale di Foggia (la prima pubblicata anche sui siti internet più avanti indicati).

La vendita avviene altresì alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM n. 32/2015".

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, dette formalità saranno cancellate a cura della procedura esecutiva ma le spese saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il format di prenotazione.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria e/o davanti al Giudice dell'Esecuzione o comunque dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere eseguite dinanzi al sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio in Cerignola, alla Via G. Mazzini n. 4, scala B, piano primo, o presso altra sede da questi all'uopo indicata.

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul sito internet **www.asteanunci.it**; della vendita sarà data inoltre pubblica notizia mediante inserimento, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**.

Per maggiori informazioni gli interessati potranno contattare il sottoscritto professionista delegato, **avv. Vincenzo TRENZIO**, nominato altresì custode giudiziario dei beni, presso il suo studio in Cerignola, alla Via G. Mazzini n. 4, scala B, primo piano, tel. 0885 422030, pec terenzio.vincenzo@avvocatifoggia.legalmail.it, email vterenzio@yahoo.it, nonché telefonare alla società Edicom Finance S.r.l. al numero 080 5722975.

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

Cerignola, 20 agosto 2026

Il professionista delegato alle operazioni di vendita
Avv. Vincenzo TRENZIO

