AVVOCATO
MARIA MARCELLA VITALE
Via Giulio de Petra n. 1 – Foggia · cell. 320 3383053
vitale.mariamarcella@avvocatifoggia.legalmail.it
avv.marcellavitale@libero.it

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 219/2022 R.G.Es.

(riunita la n. 498/2024 R.G.Es.)

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino

Professionista Delegato: avv. Maria Marcella Vitale

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

La sottoscritta avv. Maria Marcella Vitale, professionista delegata alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 219/2022 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.ssa Carmen Anna Lidia Corvino in data 18/06/2026,

RENDE NOTO

che il giorno **28 GENNAIO 2027 alle ore 16:00**, dinanzi al professionista delegato, presso il suo studio sito in Foggia alla via De Petra n.1, ovvero in via telematica tramite il portale del gestore della vendita Astegiudiziarie in linea S.p.A. (www.astetelematiche.it), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili di seguito descritti.

LOTTO UNICO

Comune di Apricena (FG)

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di:

- abitazione al piano sesto, scala A, interno 13, del fabbricato in Apricena, Via Francesco Petrarca n. 14, composta da ingresso, disimpegno, cameretta, camera da letto matrimoniale con piccolo bagno annesso, bagno, salone, tinello-cucina con vano lavanderia/ripostiglio, servita da tre balconi; superficie lorda commerciale di mq 121,00 circa; impianto autonomo di riscaldamento e di climatizzazione;
- ripostiglio al piano settimo, scala B, interno 16, dello stesso fabbricato, di superficie lorda commerciale di mq 5,00 circa;
- proporzionale comproprietà sull'area di parcheggio circostante il fabbricato, non individuata né censita autonomamente, alla quale l'esperto non ha attribuito un valore distinto.

Il fabbricato, nella zona centrale di Apricena, ha pianta a «L» e otto piani fuori terra, con accesso dalle scale A e B servite da ascensore.

AVVOCATO
MARIA MARCELLA VITALE
Via Giulio de Petra n. 1 – Foggia · cell. 320 3383053
vitale.mariamarcella@avvocatifoggia.legalmail.it
avv.marcellavitale@libero.it

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG):

– abitazione: foglio 39, particella 668, sub. 19, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 114 (escluse aree scoperte mq 110), rendita € 480,30, Via Francesco Petrarca n. 14, scala A, interno 13, piano 6;

– ripostiglio: foglio 39, particella 668, sub. 52, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, rendita € 14,05, Via Francesco Petrarca n. 14, scala B, interno 16, piano 7.

Confini

– abitazione: a nord con Via Francesco Petrarca per due lati, a est con il vano scala A, a sud con l'appartamento sub. 20 e con il vano scala B, salvo altri;

– ripostiglio: a nord con il corridoio comune del vano scala B, a est con il sub. 39, a sud con il terrazzo comune, a ovest con il sub. 51, salvo altri.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Il fabbricato è stato costruito in forza della licenza edilizia n. 35 del 07/05/1968 e dichiarato abitabile il 23/10/1969. Le planimetrie catastali delle due unità corrispondono allo stato dei luoghi. L'abitazione presenta, rispetto al titolo edilizio, una diversa distribuzione interna (piccolo bagno annesso alla camera da letto, demolizione di un tramezzo tra due camere con fusione di due porte, opera muraria nella lavanderia), che l'esperto qualifica come sanabile con pratica in sanatoria, al costo complessivo stimato di circa € 2.232,00 (sanzione € 1.032,00, diritti di segreteria € 200,00, spese tecniche € 1.000,00 oltre cassa e bollo), a carico dell'aggiudicatario. Il ripostiglio non presenta variazioni rispetto al titolo. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40, comma 6, della L. 28.2.1985, n. 47.

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

Per l'abitazione l'esperto ha redatto l'attestato di prestazione energetica: classe G, EP gl,nren 218,32 kWh/mq anno. Per il ripostiglio, locale di deposito privo di impianti, l'attestato non è stato redatto.

Stato di occupazione

Gli immobili sono occupati dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare, senza contratti di locazione o di comodato opponibili alla procedura. 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.

AVVOCATO
MARIA MARCELLA VITALE
Via Giulio de Petra n. 1 – Foggia · cell. 320 3383053
vitale.mariamarcella@avvocatifoggia.legalmail.it
avv.marcellavitale@libero.it

Formalità gravanti sul bene

1.l'ipoteca volontaria iscritta l'08/04/2005 ai nn. 2902/435, rinnovata con iscrizione del 05/03/2025 ai nn. 1925/147;

2.l'ipoteca della riscossione iscritta il 17/09/2019 ai nn. 7742/813;

3.il pignoramento trascritto il 15/07/2022 ai nn. 6824/5634;

4.il pignoramento trascritto il 20/12/2024 ai nn. 11856/10041;

5.ipoteca del 26/08/1998 (n. 718);

6.ipoteca del 12/08/2003 (n. 861).

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Non risultano domande giudiziali né altre formalità destinate a restare a carico dell'acquirente.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 57.185,00 (*cinquantasettemilacentoottantacinque/00*)

OFFERTA MINIMA: € 42.888,75 (*quarantaduemilaottocentoottantotto/75)*

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come risultano dalla relazione di stima dell'arch. Quirino Perfetto del 12/02/2026, alla quale si rimanda, consultabile sul sito www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Condizioni della vendita

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, che è tenuto ad assumere ogni informazione utile sulle spese dovute. In caso di aggiudicatario coniugato in regime di comunione legale, l'eventuale

AVVOCATO
MARIA MARCELLA VITALE
Via Giulio de Petra n. 1 – Foggia · cell. 320 3383053
vitale.mariamarcella@avvocatifoggia.legalmail.it
avv.marcellavitale@libero.it

dichiarazione ex art. 179 c.c. dovrà essere ricevuta da notaio e trasmessa al professionista delegato 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, con gli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. (elenco consultabile sul sito www.abi.it), contattando le sedi delle agenzie o filiali incaricate per ogni informazione.

OFFERTE DI ACQUISTO – VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale. Le offerte 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 e 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 tutte le informazioni richieste dalla piattaforma ministeriale conformemente al D.M. 32/2015, e in particolare:

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; nel caso in cui il termine 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;

AVVOCATO
MARIA MARCELLA VITALE
Via Giulio de Petra n. 1 – Foggia · cell. 320 3383053
vitale.mariamarcella@avvocatifoggia.legalmail.it
avv.marcellavitale@libero.it

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

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

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli è stato attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, anteponendo il codice del Paese assegnante secondo lo standard ISO 3166-1 alpha-2. L'offerta presentata è irrevocabile.

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 e il sabato; qualora tale giorno cada in un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente), presso lo studio del professionista delegato in Foggia, Via Giulio de Petra n. 1. Sulla busta potranno essere indicati soltanto 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 deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico dell'offerente, al quale sarà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione (non è possibile intestarlo a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, che dovrà presentarsi all'udienza di vendita); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, anche le generalità dell'altro coniuge; se minorenne o interdetto, l'offerta è sottoscritta dai genitori o dal tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, va allegato il certificato del registro delle imprese o la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri; in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

b) i dati identificativi degli immobili, come indicati nel presente avviso, e il prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, a pena di inammissibilità;

c) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, valutabile dal Delegato ai fini della migliore offerta e vincolante per l'aggiudicatario a pena di decadenza;

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

e) allegati, a pena di inammissibilità: se persona fisica, la fotocopia del documento di identità (e dell'eventuale permesso di soggiorno o passaporto); se persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante o l'atto equipollente; nonché l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 219/2022" per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a

AVVOCATO
MARIA MARCELLA VITALE
Via Giulio de Petra n. 1 – Foggia · cell. 320 3383053
vitale.mariamarcella@avvocatifoggia.legalmail.it
avv.marcellavitale@libero.it

titolo di cauzione, ovvero la copia della distinta del bonifico della cauzione eseguito con le modalità indicate al paragrafo seguente;

f) l'offerta è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente.

Cauzione

La cauzione, pari ad almeno un decimo (10%) del prezzo offerto, dovrà essere prestata: per l'offerta analogica, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 219/2022" oppure mediante bonifico; per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202200021900001 versamento cauzione». Il bonifico deve essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste: in mancanza l'offerta sarà dichiarata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituita dal professionista delegato con bonifico entro tre giorni lavorativi, ovvero mediante restituzione dell'assegno circolare.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terranno il giorno **28 GENNAIO 2027 alle ore 16:00** in Foggia, presso lo studio del professionista delegato avv. Maria Marcella Vitale, via De Petra n.1; in tale luogo e a tale ora sono convocati sin d'ora le parti e i creditori iscritti non intervenuti, per presenziare alle operazioni e formulare eventuali osservazioni sull'offerta. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo P.E.C. indicato dall'offerente telematico, e al recapito telefonico dallo stesso indicato, un invito a connettersi al portale con le proprie credenziali. L'offerente che presenzierà personalmente davanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta, da consegnare al 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 tre giorni dalla vendita le generalità del soggetto al quale l'immobile deve essere intestato. Il rinvio della vendita ai sensi dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c. potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente, dei creditori intervenuti e degli offerenti che abbiano prestato cauzione, manifestato espressamente non oltre l'inizio della vendita.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della Vendita Telematica è Astegiudiziarie in linea S.p.A., attraverso il portale www.astetelematiche.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato. Il prezzo minimo di aggiudicazione è quello dell'offerta minima indicata nel presente avviso.

AVVOCATO
MARIA MARCELLA VITALE
Via Giulio de Petra n. 1 – Foggia · cell. 320 3383053
vitale.mariamarcella@avvocatifoggia.legalmail.it
avv.marcellavitale@libero.it

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

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione. La gara partirà 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; tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza offerte migliorative. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni, e salvo istanze di assegnazione, il bene sarà aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo maggiore o, a parità di prezzo, a chi abbia versato la cauzione di importo maggiore o, a ulteriore parità, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo o, infine, a chi abbia presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione e versamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 219/2022" ovvero mediante bonifico sul conto della procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202200021900001 versamento saldo prezzo». Nello stesso termine, a pena di inefficacia e revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare con le stesse modalità un ulteriore importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Nello stesso termine, ai sensi degli artt. 585, ultimo comma, e 587 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231. Ai fini della tempestività del versamento si dà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e degli oneri, il professionista delegato ne darà avviso al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Spese di trasferimento

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente e sono coperte dalla somma del 20% sopra indicata; ove questa risulti insufficiente, l'aggiudicatario dovrà integrarla entro quindici

AVVOCATO
MARIA MARCELLA VITALE
Via Giulio de Petra n. 1 – Foggia · cell. 320 3383053
vitale.mariamarcella@avvocatifoggia.legalmail.it
avv.marcellavitale@libero.it

giorni dalla comunicazione dell'invito del professionista delegato. In mancanza, il professionista delegato segnalerà la situazione ai competenti uffici per il recupero coattivo degli importi dovuti e l'applicazione delle sanzioni di legge.

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 luogo per mancanza di offerte, ovvero per offerta unica o migliore offerta inferiore al prezzo base, ovvero per prezzo di gara comunque inferiore al prezzo base, secondo le modalità e i termini stabiliti nell'ordinanza di delega.

Creditore fondiario

Il creditore procedente agisce in forza di un contratto di mutuo fondiario. Ove partecipi all'esecuzione una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale creditore la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto della procedura a garanzia delle spese prededucibili, nei termini e con le modalità dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 e dell'ordinanza di delega; il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario le coordinate e gli importi. L'aggiudicatario potrà in alternativa subentrare nel contratto di finanziamento alle condizioni dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993.

Pubblicità e informazioni

Della vendita è data pubblica notizia, a cura del professionista delegato, mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte e mediante pubblicazione sul sito www.asteannunci.it, a mezzo del Gruppo Edicom S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima con l'oscuramento dei dati sensibili, oltre alle ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o nel luogo sopra indicato. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Custode giudiziario

Custode giudiziario è la sottoscritta avv. Maria Marcella Vitale, con studio in Foggia, Via Giulio de Petra n. 1, cell. 320 3383053. Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo alla funzione «prenota visita immobile» e compilando il modulo di prenotazione.

Foggia, 7 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
avv. Maria Marcella Vitale

Maria Marcella Vitale