STUDIO LEGALE
Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio
Viale M. Gandhi, 7 - 71122 FOGGIA - Tel. 0881727701
Via Roma, 26 - Tel. 0881962192
71025 CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)
Partita IVA 01906110711

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, nella qualità di professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita (giusta ordinanza del 29/05/2025 del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia), nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 236/2022 R.G.E. del Tribunale di Foggia,

avvisa

che il giorno **09 febbraio 2027 alle ore 16:00** e seguenti, presso la "Sala d'Aste" in Foggia al Viale XXIV Maggio n. 1, piano primo, procederà alla vendita senza incanto, con modalità **sincrona mista**, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento e un box facenti parte di un complesso condominiale di più piani in San Marco in Lamis, alla Via Zara n. 19; l'**appartamento** è ubicato al piano terra catastale; a esso si accede, tuttavia, attraverso una rampa di scale che parte dal livello stradale e dopo undici gradini bisogna imboccare una seconda rampa a sinistra che, dopo ulteriori sei gradini, conduce all'ingresso dell'appartamento; si compone di un salone/cucina, n. 4 camere (di cui due camere totalmente cieche; una camera munita di apertura/luce aggettante nel salone; una camera munita di apertura/luce aggettante in cucina), 2 bagni (di cui uno cieco), 2 ripostigli e 2 terrazzi esterni; è munito di un termo-camino che alimenta i termosifoni, una caldaia esterna, alimentata con bombola a gas (in quanto l'appartamento non è allacciato alla rete del gas cittadino), di impianto idrico ed elettrico, di cui non è disponibile la certificazione di idoneità; la superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 214,88 (compreso i terrazzi).

Nota bene:

- si segnala la presenza di infiltrazioni e muffa in tutti i vani dell'appartamento; per la risoluzione dei detti problemi e il ripristino dei vani, il tecnico estimatore e C.T.U. -dott. agr. Giuseppe Marino- nella relazione del 18/01/2025 agli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 236/2022 R.G.E. del Tribunale di Foggia, ha stimato che è necessario effettuare interventi implicanti una spesa da questi quantificata in € 23.000,00;
- si segnala, altresì, che nell'appartamento, per quanto riferito dal tecnico estimatore e C.T.U. -dott. agr. Giuseppe Marino- nella relazione del 18/01/2025 agli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 236/2022 R.G.E. del Tribunale di Foggia, sono stati inglobati superfici e volumi che

nel progetto originario erano stati indicati come superfici e volumi costituenti "intercapedine".

Il **box auto** è ubicato al piano S1 catastale; a esso si accede dal piano stradale (Via Zara n. 19/A), dopo aver percorso l'area di manovra condominiale; la porta di accesso al box è quella che si trova di fronte a chi percorre l'area di manovra condominiale; la superficie catastale è di mq. 31,00; è presente l'impianto elettrico per l'illuminazione del locale.

Nota bene: si segnala che il box, per quanto riferito dal tecnico estimatore e C.T.U. -dott. agr. Giuseppe Marino- nella relazione del 18/01/2025 agli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 236/2022 R.G.E. del Tribunale di Foggia, è stato realizzato attraverso lo spostamento, verso l'esterno, del muro portante del fabbricato, per recuperare una maggiore superficie e inglobando superfici e volumi che nel progetto originario erano stati indicati come superfici e volumi costituenti "intercapedine".

DATI CATASTALI.

L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Marco in Lamis al **Foglio 89, p.lla 425 sub 4**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq. 216, rendita € 421,43, indirizzo: Via Zara n. 15, piano T.

Il locale box è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Marco in Lamis al **Foglio 89, p.lla 425 sub 12**, cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 31, superficie catastale totale mq. 37, rendita € 84,85, indirizzo: Via Zara n. 15, piano S1.

Nota bene.

Come riferito dall'esperto estimatore e C.T.U. -dott. agr. G. Marino- nella relazione tecnica del 18/01/2025, agli atti del processo esecutivo immobiliare n. 236/2022 R.G.E. del Tribunale di Foggia, lo stato dei luoghi dell'appartamento e del box è difforme dal progetto originario presentato dal costruttore al Comune di San Marco in Lamis e assentito con il rilascio del permesso a costruire n. 45 del 10/06/2003 e D.I.A. (in variante) prot. 5195 del 03/05/2006; inoltre lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme con la planimetria catastale per la presenza, nella situazione di fatto, di piccoli tramezzi che non sono riportati nella planimetria catastale; è necessario, pertanto, aggiornare la difformità sia dal punto di vista urbanistico che catastale; per regolarizzare la difformità catastale è necessario procedere alla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; il predetto C.T.U. ha previsto che i costi per la regolarizzazione catastale ammontano a circa € 1.500,00.

CONFINI.

L'appartamento confina con vano scala esterno e con proprietà di terzi.

Il locale box confina con area di manovra e proprietà di terzi.

SITUAZIONE URBANISTICA.

Come riferito dall'esperto estimatore e C.T.U. -dott. agr. G. Marino- nella relazione tecnica del 18/01/2025, agli atti del processo esecutivo immobiliare n. 236/2022 R.G.E. del Tribunale di Foggia, la costruzione del fabbricato condominiale in cui sono ubicati l'appartamento e il box è avvenuta a seguito di concessione edilizia n. 45 del 10/06/2003 rilasciata dal Comune di San Marco in Lamis, ripartizione Area Tecnica; denuncia inizio lavori prot. n. 7876 del 09/06/2004; D.I.A. (in variante) prot. 5195 del 03/05/2006; comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori prot. 6652 dell'8/06/2006.

Nota bene: per quanto riferito dall'esperto estimatore e C.T.U. -dott. agr. G. Marino- nella innanzi richiamata relazione del 18/01/2025:

- gli immobili -appartamento e box- costituenti il Lotto Unico oggetto di vendita sono difformi dal progetto depositato presso il Comune di San Marco in Lamis e sono privi della certificazione di agibilità;
- sia l'appartamento che il box sono stati realizzati inglobando in essi superfici e volumi che nel progetto originario erano stati indicati come intercapedini; inoltre, i muri portanti condominiali risultano posizionati su una superficie complessiva più ampia rispetto al progetto assentito con la concessione edilizia;
- il sito dove è edificato l'immobile risulta sottoposto a "vincolo idrogeologico, botanico vegetazionale, parco nazionale, componenti geomorfologiche ed altri" e per tanto ogni possibilità di sanatoria della parte abusiva degli immobili è legata alla redazione di una relazione geologica, al parere dell'Ente Parco, al parere della Regione Puglia e dei suoi uffici dedicati, senza dei quali è impossibile stabilire le azioni da intraprendere e l'eventuale sanabilità dell'edificio;
- superate le criticità idrogeologico, botanico vegetazionale, parco nazionale, componenti geomorfologiche, la parte dell'appartamento interessata dall'abuso edilizio potrebbe essere sanata a condizione che venga accatastata come non residenziale in quanto i relativi vani non rispecchiano la normativa di luminosità per ogni stanza;
- poiché l'immobile pignorato si inserisce in un contesto condominiale affetto da vincolo idro-geologico, è assolutamente necessario che anche gli altri condomini si adoperino per le necessarie sanatorie delle proprie unità, atteso che l'intero condominio risulta in zona soggetta a vincolo

idrogeologico e atteso che l'abuso riguarda anche i muri portanti condominiali che risultano posizionati su una superficie complessiva più ampia rispetto al progetto assentito dal Comune di San Marco in Lamis.

Il tecnico estimatore e C.T.U. -dott. agr. Giuseppe Marino- nella relazione del 18/01/2025 e in quella successiva, di chiarimenti, del 14/03/2025, entrambe agli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 236/2022 R.G.E. del Tribunale di Foggia, ha stimato in € 12.000,00 il costo medio della perizia geologica; in ulteriori € 110.917,00, secondo i parametri attuali (alla data del 14/03/2025), il costo di produzione (L. 27/07/1978 n. 392) per l'applicazione della Sanatoria Amministrativa (art. 34-2° comma- D.P.R. 380/01); il detto tecnico estimatore e C.T.U. ha specificato altresì che i costi da egli indicati per la perizia geologica e la sanatoria dell'abuso riguardano esclusivamente l'appartamento e il box costituenti il Lotto Unico oggetto di vendita, restando quindi escluso ogni altro onere economico a carico di tutti gli altri condomini per i quali il prefato professionista non ha stimato alcun importo per la pratica di sanatoria.

CLASSE ENERGETICA. Dall'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto dall'ing. Michele De Santis con data di emissione 29/12/2024 (allegato alla relazione del 18/01/2025 a firma dell'esperto estimatore e C.T.U. dott. agr. G. Marino), si evince che l'appartamento rientra nella Classe Energetica "F". Il locale box non è soggetto alla redazione dell'A.P.E. e pertanto viene posto in vendita senza la detta certificazione.

PREZZO DEL LOTTO UNICO

Il prezzo base per il Lotto Unico (composto di appartamento e box), al netto delle spese come quantificate dall'esperto estimatore e C.T.U. dott. agr. Giuseppe Marino e innanzi elencate, per l'eliminazione dei problemi di infiltrazioni e muffa, regolarizzazioni catastali e sanatoria degli abusi, viene fissato, ai sensi degli artt. 568 e 591 c.p.c., in **€ 50.160,00** (euro cinquantamilacentosessanta/00);

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di **€ 37.620,00** (euro trentasettemilaseicentoventi/00).

****

Gli immobili (appartamento e box) costituenti il Lotto Unico sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti anche nelle relazioni dell'esperto estimatore e C.T.U. -dott. agr. Giuseppe Marino- del 18/01/2025 e del 14/03/2025, entrambe agli atti del processo esecutivo immobiliare n. 236/2022 R.G.E. del Tribunale di Foggia,

pubblicate sui siti www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, in numero un lotto, a corpo e non a misura. Sono compresi nella vendita del lotto i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale in cui il lotto è ubicato, quali risultano per legge, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., per regolamento di condominio ove esistente, e per destinazione. La vendita 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 compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, ove non pagate dagli esecutati-, 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 ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni, **fatta eccezione per l'obbligo edilizio** nascente da atto del 22/01/2003 rep. 46587 per notaio L. M. Follieri, **trascritto a Foggia il 18/02/2003 ai nn. 4181/3316**.

La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata -su espressa richiesta dell'aggiudicatario- a cura del custode giudiziario e a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Non risultano essere trascritte, presso i pubblici registri immobiliari, precedentemente al pignoramento, domande giudiziali o formalità pregiudizievoli alla vendita.

Gli immobili (appartamento e box) costituenti il Lotto Unico sono affidati alla custodia del Professionista delegato alla vendita -avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- (tel. 0881/727701) e sono occupati dagli esecutati.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita, senza incanto, verrà effettuata con **modalità sincrona mista** e pertanto le offerte potranno essere formulate sia con **modalità telematica** sia con **modalità analogica**.

****

OFFERTA TELEMATICA.

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione, a pena di inammissibilità, entro le **ore 12:00 del giorno 08 febbraio 2027**.

Il gestore della vendita telematica è la società Edicom Finance srl, attraverso il portale: **www.garavirtuale.it**

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. 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) 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, che è il sottoscritto professionista delegato avv. Giovanni Mauro Di Virgilio;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto per ciascun lotto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
i) il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà comunque essere superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
j) l'importo versato a titolo di cauzione;
k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k) che precede;

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, oppure, 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;

n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quantomeno, al 10 per cento del prezzo offerto per ciascun lotto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (ore 12:00 dell'8/02/2027), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul c/c bancario in essere presso la Banca Unicredit, piattaforma TribunWeb, intestato al Tribunale di Foggia, sulle seguenti coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190;

Causale: **POSIZIONE 202200023600001 DEBITORE CAUZIONE.**

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.

Si precisa che **è di fondamentale importanza**, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione del bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario, il versamento non andrà a buon fine e sarà inefficace. **Inoltre, ai fini della validità della domanda, è necessario che il bonifico risulti effettuato entro le ore 12.00 del giorno 08/02/2027 e risulti accreditato sul conto della procedura al momento della apertura delle buste.**

****

OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA.

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata, personalmente o a mezzo di incaricato, presso lo studio del professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, in Foggia- entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 08/02/2027**, in busta chiusa, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, contenente:

A. domanda in bollo da € 16,00 con l'offerta di acquisto, **sottoscritta dall'offerente**, con l'indicazione di:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventuale partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico della persona cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta); se l'offerente agisce quale

legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, è necessaria l'indicazione dei dati completi -anagrafici e fiscali- del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia; in mancanza di indicazione della residenza o in mancanza della elezione di domicilio, le successive comunicazioni relative al presente avviso, saranno eseguite presso lo "studio del professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7-";
- dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- indicazione del prezzo offerto per il lotto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, all'offerta minima, indicata nel presente avviso di vendita; del pari dovrà essere indicato il tempo e il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'avviso di vendita e di ogni documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche giudiziarie relative all'immobile;

B. cauzione, in misura non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo), non trasferibile, intestato a: Tribunale di Foggia -Es. Imm. n. 236/2022 RGE-;

C. procura speciale notarile, in caso di nomina del procuratore;

D. fotocopia del documento di identità dell'offerente e una copia del codice fiscale.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3°, c.p.c.; dell'offerta si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., e/o inammissibili, le offerte:

1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
2) con l'indicazione del prezzo di acquisto, inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita;
3) non accompagnate da cauzione presentata nei termini specificati alla precedente lettera B);
4) in caso di nomina del procuratore, senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C);
5) alle quali l'offerente, se è persona fisica, non alleghi: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno o del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se l'offerente è persona giuridica, l'offerta sarà dichiarata inefficace e/o inammissibile se non viene allegata la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
6) che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **09 febbraio 2027, alle ore 16:00**, il professionista delegato, presso la "Sala d'Aste" sita in Foggia al Viale XXIV Maggio n. 1, piano primo, procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte telematiche e/o analogiche e all'eventuale gara tra gli offerenti.

Il gestore della vendita telematica è la società Edicom Finance srl, attraverso il portale: www.garavirtuale.it

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.

L'offerente che ha presentato l'offerta analogica dovrà presenziare personalmente avanti al delegato e deve, a pena di esclusione dalla gara

sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, può farsi rappresentare da persona munita di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata al delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il lotto sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia uguale o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'asta. Qualora sia presentata una sola offerta per il lotto e il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato per il relativo lotto nel presente avviso di vendita, ma non inferiore all'offerta minima pure innanzi indicata nel presente avviso di vendita, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte telematiche e/o analogiche, valide per il lotto, anche nel caso in cui una offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari alla offerta minima, si procederà, contestualmente, a una gara tra gli offerenti, sull'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi, entro un (dicasi 1) minuto; alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché tutti gli offerenti analogici presenti in sala, le cui offerte sono state ritenute valide. I rilanci non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara sincrona mista dovrà considerarsi chiusa quando sarà trascorso un (dicasi 1) minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In secondo luogo, se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi degli offerenti abbia formulato la migliore offerta oppure, nel caso di offerte identiche (con uguale prezzo offerto, cauzione dello stesso

importo e termine per il versamento del saldo prezzo coincidente), a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che -ai fini dell'individuazione della migliore offerta- si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento. Rimane fermo il principio che nel caso in cui le parti che hanno presentato l'offerta non aderiscano alla gara, e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione eventualmente presentata ex artt. 588 e 589 c.p.c..

L'aggiudicatario che non dovesse versare, nel termine indicato, il saldo del prezzo, perderà definitivamente la cauzione che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa.

****

L'aggiudicatario dovrà -entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione- versare presso lo studio del professionista delegato Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra:

- il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma da versarsi -su quantificazione del Professionista Delegato- direttamente al creditore fondiario a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Foggia -Es. Imm. RGE 236/2022-"; in alternativa, detto versamento potrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto intestato al Tribunale di Foggia, presso la banca Unicredit, piattaforma TribunWeb, al seguente IBAN: IT95G0200815713000102717190; Causale: POSIZIONE 202200023600001 DEBITORE SALDO PREZZO;
- la somma, pari ad 1/5 (un quinto) del prezzo di aggiudicazione, per le spese di trasferimento (registrazione, ovvero imposta sul valore aggiunto, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, nonché compenso spettante al professionista delegato, nella misura a liquidarsi dal Giudice dell'Esecuzione), **spese che resteranno integralmente e definitivamente a carico dell'aggiudicatario**; anche il pagamento della detta somma potrà essere effettuato a mezzo assegno circolare, ovvero a mezzo bonifico bancario, con gli estremi innanzi riferiti; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla, nella misura dovuta, entro 15 giorni dalla comunicazione del relativo invito da parte del professionista delegato alle operazioni di vendita; in difetto del versamento

nel termine innanzi indicato, non sarà trascritto il decreto di trasferimento e sarà segnalato tempestivamente l'inadempimento ai competenti Uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge vigente; le somme versate in eccedenza saranno restituite all'aggiudicatario all'esito degli adempimenti degli oneri tributari, diritti e spese di vendita;

- l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali; se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia;
- l'offerente persona giuridica, dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dalla aggiudicazione.

Gli interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate, in favore della procedura esecutiva e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; a tal fine, ogni interessato 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 s.c.r.l. filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. filiale di Lucera (tel. 0881/520832), B@nca 24-7 S.p.a (tel. 035/383611), Banca Popolare di Bari s.c.r.l. sede di Bari (tel. 080/5274244), Banca Popolare Pugliese s.c.r.l. (tel. 0833/500111), Meliorbanca -Ufficio di Bari- (tel. 080/5481914); Banca Carime spa -filiale di Foggia (tel 0881/794250) e filiale di San Severo (tel. 0882/223422)-; Banca Sai S.p.a. -sede di Torino- (tel. 011/6915111), Unicredit Banca per la Casa S.p.a. -filiale di Bari- (tel. 080/5237030), Bancapulia -Gruppo Veneto Banca- (tel. 0881/720147), Banca della Campania S.p.a. (tel. 0825/655295), Banca Carige S.p.a. (tel. 0881/568456), Credito Cooperativo CRA di San Giovanni Rotondo s.c.r.l. (tel. 0882/458231), Monte dei Paschi di Siena spa -filiale di Foggia- (tel. 0881/765219), Sedicibanca -sede di Roma- (tel. 06/474881), salvo altri.

L'aggiudicatario potrà subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento (ove esistente) stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993). Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal

Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- presso il proprio studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra.

****

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita, possono rinvenirsi sul sito www.asteannunci.it, sul sito www.tribunale.foggia.it e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*". Chiunque è interessato a presentare offerta di acquisto e abbisognasse di informazioni, potrà contattare il professionista delegato e custode del bene immobile in vendita -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- presso il suo studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, anche per telefono al n. 0881/727701 dal lunedì al giovedì di ogni settimana, dalle 17:00 alle 19:30, oppure telefonando alla EDICOM Finance, al numero verde: 800630663. Eventuali richieste di visita presso gli immobili potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche", accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile", compilando il *form* di prenotazione.

Foggia, 23 novembre 2026

Il Professionista delegato
avv. Giovanni Mauro Di Virgilio

