TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 88/2025 R.G.Es. Lotto Unico

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Professionista Delegata: avv. Sabrina Grafone

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Sabrina Grafone, professionista delegata alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 88/2025 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, in forza dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. emessa in data **23/09/2026** dal Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio Caruso, procedura promossa da Gardant Liberty Servicing S.p.A. quale mandataria di Banco BPM S.p.A., cui è subentrata ai sensi dell'art. 111 c.p.c. Marte SPV S.r.l. (creditore procedente), RENDE NOTO che il giorno **27 Gennaio 2027**, alle **ore 17.00**, dinanzi alla Professionista delegata Avv. Sabrina Grafone, presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite il portale del gestore della vendita Edicom Finance S.r.l. (www.garavirtuale.it), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile di seguito analiticamente descritto.

Descrizione del Lotto Unico sito nel Comune di Lucera (FG)

Piena proprietà (quota 1/1) di un appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato condominiale in Lucera (FG), Via Po n. 54 (già Via Monfalcone), composto da soggiorno con balcone, cucinino, disimpegno, ripostiglio cieco, camera da letto e cameretta, con superficie lorda coperta di circa 92 mq e altezza interna di m 3. Il fabbricato, realizzato agli inizi degli anni '80, si articola su cinque livelli: piano interrato destinato a box auto, piano terra destinato a esercizi commerciali, piani primo, secondo e terzo adibiti a civili abitazioni. L'appartamento, esposto su due lati, è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e videocitofonico, con riscaldamento a termosifoni e climatizzatori nelle due camere e nel soggiorno; infissi esterni in PVC, porte interne in legno e porta blindata di accesso. Gli interni sono in buono stato conservativo e necessitano solo di manutenzione ordinaria; la facciata esterna, i balconi e le relative velette abbisognano di interventi di manutenzione straordinaria.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG): Foglio 82, particella 622, sub 13, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 93, rendita € 499,67.

Confini

L’appartamento confina con il vano scala e con le unità immobiliari distinte al Foglio 82, particella 622, subalterni 12 e 14, salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione per Costruzione Edilizia del Comune di Lucera n. 582 dell’08/09/1980; il Comune ha rilasciato in data 24/05/1982 la Licenza di Abitabilità e Usabilità. La planimetria catastale in atti è coerente con gli elaborati di progetto ma difforme dallo stato dei luoghi, in quanto il ripostiglio originariamente ubicato nella zona soggiorno, vicino all’ingresso, è stato eliminato e ricavato nella zona notte. Secondo l’esperto le difformità, che riguardano la sola distribuzione interna senza modifiche strutturali né volumetriche, sono sanabili mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria e successiva regolarizzazione catastale con DOCFA, per un costo complessivo stimato in € 2.850,00, già detratto dal valore di stima; la regolarizzazione è a carico dell’aggiudicatario. 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.)

L’immobile è dotato di attestato di prestazione energetica n. 7102826000753006, redatto il 31/05/2026 da tecnico abilitato e valido fino al 31/05/2036: classe energetica E, indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 168,68 kWh/m² anno.

Stato di occupazione

L’immobile risulta occupato dalla parte esecutata e dai suoi familiari, senza alcun contratto di locazione o comodato. 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.

Formalità e oneri gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile in atti e dalla relazione di stima risultano: il pignoramento immobiliare trascritto in data 17/03/2025 (Reg. Gen. n. 2450 / Reg. Part. n. 2075); l’ipoteca volontaria iscritta in data 04/07/2007 (Reg. Gen. n. 5931 / Reg. Part. n. 1085) a garanzia del mutuo fondiario posto a fondamento dell’esecuzione; l’ipoteca volontaria iscritta in data 15/09/1998 (Reg. Gen. n. 5893 / Reg. Part. n. 758); l’ipoteca giudiziale iscritta in data 23/12/2021 (Reg. Gen. n. 12020 / Reg. Part. n. 796) sulla quota di 1/2. Non risultano domande giudiziali trascritte né altre formalità destinate a restare a carico dell’acquirente. Con il decreto di trasferimento verrà ordinata la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, con spese a carico dell’aggiudicatario.

Oneri condominiali: l'amministrazione del condominio di Via Po n. 54 ha comunicato all'esperto una debitoria di € 5.036,05 alla data del 31/05/2026, comprensiva di € 2.880,00 per i lavori di sostituzione dell'ascensore dell'anno 2025. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'aggiudicatario è obbligato, in solido con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Custode giudiziario

Custode giudiziario è la sottoscritta professionista Avv. Sabrina Grafone, con studio in Lucera (FG), Via Federico II n. 32, tel. 0881 522654 – . 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.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 71.500,00 (settantunomilacinquecento/00), oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 53.625,00 (cinquantatremilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

L'immobile viene 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 Dott. Agr. Giovanni Tamburrano, depositata il 02/06/2026, e dalla successiva rettifica di errore materiale del 22/09/2026, alle quali integralmente si rimanda e che qui devono intendersi riportate e trascritte, consultabili sul sito www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Condizioni della vendita

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 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 del bene. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti; eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale, anche l'imposta sul valore aggiunto (IVA), derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, il quale è avvertito di assumere ogni informazione utile relativamente alle spese dovute.

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 è consultabile sul sito www.abi.it); gli interessati potranno 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. 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;

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; 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, o, in alternativa, 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 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.

Il versamento della cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato (almeno 5 giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte) mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato a TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 88/2025 CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "POSIZIONE (spazio) **202500008800001** (spazio) versamento cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

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 la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11. 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, 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 (a cui, 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 all'udienza fissata per la vendita); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge; se minorenne o interdetto, l'offerta è sottoscritta dai genitori/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 o la procura/atto di nomina; 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, 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 nell'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, valutabile dalla Delegata ai fini della migliore offerta;

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

e) all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità: se persona fisica, la fotocopia del documento di identità (ed eventuale permesso di soggiorno/passaporto); se persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante o il verbale di attribuzione dei poteri, oltre alla fotocopia del documento del legale rappresentante; nonché l'assegno circolare, con la clausola non trasferibile, intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 88/2025", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, ovvero la copia della distinta del bonifico della 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: **per l'offerta analogica**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 88/2025" ovvero, a scelta dell'offerente, mediante bonifico sul conto

della procedura sotto indicato, da eseguirsi entro il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta, con la precisazione che, ove l'importo non risulti accreditato al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà dichiarata inammissibile e che copia della distinta del bonifico dovrà essere allegata all'offerta a pena di inammissibilità.

Per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale "Posizione 202500008800001 versamento cauzione", da eseguirsi almeno 5 giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte

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

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terranno il giorno **27 Gennaio 2027**, **alle ore 17.00**, presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), 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 sull'offerta. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo P.E.C. 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 alla Delegata deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta, da consegnarsi alla Delegata in sede d'asta.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della Vendita Telematica è la società Edicom Finance S.r.l., attraverso il proprio portale dedicato www.garavirtuale.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la professionista delegata. 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 nell'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), sarà accolta salvo che la professionista delegata 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 ex artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide, la professionista delegata 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 della professionista delegata, e tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni, e salvo istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., la professionista delegata aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in 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

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine avente natura perentoria, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 88/2025", ovvero mediante bonifico sul conto della procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con causale "Posizione (spazio) 202500008800001(spazio) versamento saldo prezzo". Nello stesso termine, a pena di inefficacia e 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 oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire alla professionista delegata, con dichiarazione

scritta, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio).

Ai fini della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

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

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);

- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, la professionista delegata ne darà tempestivo avviso al G.E. 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 necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e 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 insufficiente, sarà tenuto a integrarla entro 15 giorni dalla comunicazione dell'invito della professionista delegata. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, la professionista delegata ne darà tempestiva segnalazione ai competenti uffici per il recupero coattivo degli importi dovuti e l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Assegnazione ex artt. 588 e ss. c.p.c.

La professionista delegata provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

2) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario ove si tratti del medesimo soggetto), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

Nonché a determinare nel medesimo termine di 15 giorni

3) l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

4) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura esecutiva ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare (in tale ultimo caso il professionista delegato provvederà immediatamente a versare detto importo sul conto intestato alla procedura esecutiva, dandone prova agli atti);

5) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.-

Vendita all'incanto.

La vendita all'incanto dorà essere espressamente autorizzata dal G.E. sulla scorta di una previa e dettagliata relazione a cura della professionista delegata circa la presenza di indici positivi che facciano ritenere probabile il realizzo, attraverso modalità di vendita, di un prezzo superior della metà rispetto al valore del bene, determinate a norma dell'art.568 c.p.c.-

Creditore fondiario

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito 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:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 576 comma1,n.7 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitive; in difetto l'agiudicatario vi sarà costrtto con tutti I mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiuidcatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente.

Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le

coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

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 corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dalla ordinanza di delega.

In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.=

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 decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

Pubblicità e informazioni

Della vendita è data pubblica notizia, a cura della professionista delegata, mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) 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 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 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno eseguite dalla professionista delegata presso il proprio studio o altro luogo da questa indicato.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla professionista delegata.

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

Lucera, **13 Ottobre 2026**

La Professionista Delegata

Avv. Sabrina Grafone

SABRINA
GRAFONE
13.10.2026
12:21:08
GMT+02:00