

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 147/2022 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: avv. Sabina Prignano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

La sottoscritta avv. Sabina Prignano, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 147/2022 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 03/06/2026, promossa da MAIOR SPV S.r.l. (creditore procedente),

RENDE NOTO

che il giorno GIOVEDÌ 10 DICEMBRE 2026 alle ore 18:00, dinanzi al professionista delegato avv. Sabina Prignano, presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (www.fallcoaste.it), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista, in due distinti lotti, dei beni immobili di seguito analiticamente descritti.

LOTTO 1

Comune di Vico del Gargano (FG) – Corso Madonna del Carmine n. 22

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo, con vani accessori al piano terzo mansardato, di un fabbricato di quattro piani fuori terra (piano terra ad uso garage/magazzini, piani primo e secondo ad uso abitativo, piano mansardato), realizzato in epoca non definita anteriore agli inizi del '900, con struttura in muratura portante, sito in Vico del Gargano (FG) al Corso Madonna del Carmine n. 22, angolo Via Arcaroli, nel centro dell'abitato.

L'appartamento, con accesso dal Corso Madonna del Carmine n. 22, si sviluppa su due livelli per una superficie commerciale complessiva di mq 96,00 (mq 68,00 al piano secondo, mq 25,50 di superficie commerciale al piano terzo mansardato, mq 2,50 di superficie commerciale del balcone) ed è composto da ambiente unico ingresso-soggiorno-pranzo con camino angolare, cucinino, disimpegno con scala interna di accesso al livello mansardato, camera da letto, bagno

finestrato, ripostiglio e balconcino; al livello superiore mansardato si trovano un w.c. e due vani, ciascuno illuminato da lucernaio nel tetto a falde. L'altezza utile è di m 2,70 al piano secondo e variabile da m 0,85 a m 2,40 al piano mansardato, che pertanto non raggiunge l'altezza minima per l'abitabilità.

Il fabbricato è privo di ascensore; la seconda rampa della scala condominiale, molto ripida, è dotata di sedia montascale. Le condizioni di conservazione e manutenzione esterne del fabbricato sono scarse (prospetti intonacati con macchie di umidità, muffe e segni di percolazione verticale diffusa), mentre all'interno dell'appartamento non sussistono segni di degrado e le condizioni di esposizione, areazione e illuminazione sono buone. Infissi esterni in legno con vetrocamera e pannellature interne oscuranti; pavimentazione in gres; impianto elettrico e idrico apparentemente funzionanti; riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in alluminio. Non risulta costituito alcun condominio e non risultano costi di gestione condominiale.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG): Foglio 63, particella 1354, sub. 12, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq 96, rendita catastale € 178,18.

Confini

L'unità immobiliare confina: a NORD-EST con affaccio esterno sul prospetto principale, Corso Madonna del Carmine; a SUD-EST con la scalinata condominiale; a SUD-OVEST con unità immobiliare di altra proprietà nella palazzina retrostante; a NORD-OVEST con affaccio esterno sul prospetto laterale, Via Arcaroli; salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano non è pervenuta alcuna documentazione tecnica; il fabbricato risulta realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Si dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 40, comma 2, della L. 28.2.1985, n. 47 e all'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e all'art. 40, comma 6, della citata L. n. 47/1985.

La planimetria catastale in atti (risalente al 30/12/1939) non coincide con lo stato di fatto in più punti: il livello superiore mansardato e la relativa scala di accesso non vi compaiono; la

distribuzione interna della zona notte è diversa; non esiste la porta di accesso tra cucinino e balconcino ivi rappresentata; è presente una finestrella nel bagno al piano secondo non indicata in planimetria. L'esperto ha accertato che tali non conformità sono sanabili mediante pratica catastale in sanatoria, quantificandone il costo complessivo in circa € 4.000,00. Si precisa che tale onere è stato già considerato dall'esperto nel coefficiente riduttivo del 10% applicato al valore di mercato, sicché il prezzo base sotto indicato è già al netto del relativo importo; la regolarizzazione catastale resta ad ogni effetto a cura e a carico dell'aggiudicatario.

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

L'immobile è risultato privo di attestato di prestazione energetica; l'esperto vi ha provveduto avvalendosi di tecnico certificatore. L'unità immobiliare è classificata in CLASSE ENERGETICA G, corrispondente a un consumo di 449,03 kWh/mq anno.

Stato di occupazione

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

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00 (quarantottomila/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 36.000,00 (trentaseimila/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

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

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

LOTTO 2

Comune di Vico del Gargano (FG) – terreno agricolo (uliveto)

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di terreno agricolo sito in agro di Vico del Gargano (FG), zona nord rispetto all'abitato (coordinate lat. 41°55'26.3"N – long. 15°57'37.3"E), di qualità uliveto,

classe 3, della superficie catastale di mq 3.123. Si tratta di un appezzamento di forma irregolare, stretta e allungata, a giacitura acclive con pendenza superiore al 20%, con quota media s.l.m. di circa m 134 (da m 123 a m 145 su una distanza di circa m 140). Il fondo non affaccia su strada principale, ma è accessibile per mezzo di strada interpodereale asfaltata che conduce alla Strada Provinciale n. 144. Dalle verifiche dell'esperto il terreno non presenta allacci alla rete idrica per usi irrigui del Consorzio di Bonifica Montana del Gargano.

Dati catastali

Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano (FG): Foglio 7, particella 833, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale mq 3.123, reddito dominicale € 14,52, reddito agrario € 8,06.

Confini

Il terreno confina: a NORD con le particelle 472, 470 e 144; a EST con la particella 844 e con strada interpodereale asfaltata; a SUD con la particella 834; a OVEST con le particelle 146, 512 e 147; salvo altri e/o aventi causa.

Destinazione urbanistica e vincoli

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vico del Gargano e acquisito dall'esperto in data 04/04/2023 (Allegato 6 alla relazione di stima), la cui data di rilascio si riporta espressamente ai fini della valutazione della sua attualità, la particella ricade nella maglia urbanistica denominata PUG/S – Contesto Rurale CR 04 ed è interessata dai seguenti vincoli: vincolo RP PPTR 611 UCP – Versanti con pendenza superiore al 20%; vincolo RP PPTR 612 UCP – Vincolo idrogeologico; vincolo RP PPTR 621 UCP – Formazioni arbustive in evoluzione naturale; vincolo RP PPTR 631 BP – Immobili e aree di notevole interesse pubblico. Come risulta dal medesimo certificato, la particella NON è gravata da usi civici. Il certificato di destinazione urbanistica aggiornato alla data della pubblicazione del presente avviso sarà acquisito a cura del professionista delegato e quello aggiornato alla data del trasferimento sarà allegato al decreto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Regolarità catastale e stato di occupazione

Il terreno risulta accatastato e la mappa catastale è conforme allo stato dei luoghi. Il fondo è coltivato a uliveto e non risulta occupato da terzi in forza di alcun titolo.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 5.300,00 (cinquemilatrecento/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 3.975,00 (tremilanovecentosettantacinque/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

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

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

FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI

Come risulta dalla certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. e dalla relazione di stima in atti, sui beni pignorati risultano le seguenti formalità (elenco aggiornato alla data del 24/05/2022):

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 4894/4056 del 19/05/2022, a favore del creditore procedente, avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili di cui ai Lotti 1 e 2;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** n. 1637 R.P. / 11040 R.G. del 31/12/2010, a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB S.p.A., in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 05/12/2010 – capitale € 504.823,11, totale € 527.000,00 – gravante sui Lotti 1 e 2;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** n. 6572/898 del 09/08/2010, a favore di UniCredit Corporate Banking S.p.A., in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 15/06/2010 – capitale € 488.198,94, ipoteca € 490.000,00 – gravante sui Lotti 1 e 2;
- **DOMANDA GIUDIZIALE** n. 1083 R.P. / 1350 R.G. del 23/02/2015, per revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritta sul Lotto 2;
- **DOMANDE GIUDIZIALI** n. 5035 R.P. / 6175 R.G. del 14/08/2012 e n. 8089 R.P. / 10500 R.G. del 19/12/2011, per revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritte sul Lotto 1;
- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** trascritta il 07/01/2010 ai nn. 50 R.P. / 71 R.G., a margine della quale sono state annotate la dichiarazione di inefficacia parziale nn. 1575/163 e 1577/165 del 24/02/2017 e la dichiarazione di inefficacia totale n. 4440/478 del 28/05/2019.

Con il decreto di trasferimento sarà disposta, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie sopra elencate. Le spese delle cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario e trovano capienza nella somma del 20% del prezzo di aggiudicazione da versare contestualmente al saldo.

Quanto alle tre domande giudiziali sopra elencate — n. 8089 R.P. / 10500 R.G. del 19/12/2011 e n. 5035 R.P. / 6175 R.G. del 14/08/2012 sul Lotto 1, n. 1083 R.P. / 1350 R.G. del 23/02/2015 sul Lotto 2 — si dà espressamente atto che esse sono state trascritte a favore dei creditori della parte esecutata, avendo ad oggetto istanza di revoca del fondo patrimoniale di cui sopra costituito dalla debitrice, del quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti dei rispettivi creditori istanti, come risulta dalle annotazioni n. 1575/163 (nei confronti di UniCredit S.p.A.) e n. 1577/165 (nei confronti di Banco di Brescia San Paolo CAB S.p.A.), entrambe del 24/02/2017. A margine del medesimo atto di costituzione del fondo patrimoniale risulta inoltre annotata, in data 28/05/2019 al n. 4440/478, la dichiarazione di inefficacia dello stesso fondo patrimoniale pronunciata nei confronti di Banca Nazionale del Lavoro.

Le predette domande giudiziali non costituiscono vincoli, oneri o diritti di terzi destinati a gravare sul bene o a limitarne la piena fruibilità in capo all'acquirente, né incidono sulla titolarità del diritto trasferito.

Non risultano oneri di natura condominiale gravanti sui beni. Restano a carico dell'acquirente i vincoli urbanistico-paesaggistici gravanti sul Lotto 2 sopra descritti.

CUSTODE GIUDIZIARIO

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 ed azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla relazione di stima redatta dal C.T.U. ing. Giovanni Zazzera, depositata in data 12/09/2023, alla quale integralmente si rimanda e che qui deve intendersi riportata e trascritta, consultabile sul sito www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di esempio, quelli urbanistici

ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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. Si dà atto che, alla data del presente avviso, sul sito www.abi.it non risulta pubblicato alcun elenco consultabile degli istituti aderenti all'iniziativa e dei relativi recapiti telefonici (verifica eseguita in data 24 agosto 2026), e che l'elenco storicamente riprodotto negli avvisi di vendita di questo Tribunale comprende istituti estinti per effetto di successive operazioni di aggregazione societaria, con recapiti non più attivi, sicché la sua riproduzione risulterebbe fuorviante per gli interessati. L'elenco degli istituti aderenti, con i relativi recapiti telefonici, è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale, alla quale gli interessati potranno rivolgersi. 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 degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale. Le offerte devono riferirsi a un singolo lotto; è ammessa la presentazione di offerte per entrambi i lotti, purché distinte e ciascuna corredata della relativa cauzione.

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

Le offerte di acquisto potranno pervenire nei seguenti modi.

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita

(esclusi i giorni festivi ed il sabato; qualora tale giorno cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente), e dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, occorreranno i dati identificativi del coniuge
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento: detto termine non dovrà superare i 120 giorni dalla data dell'asta ed, ove inferiore, dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario 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 dell'offerente, o, in alternativa, quello utilizzato per trasmettere l'offerta, al quale verranno indirizzate le eventuali successive comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile da utilizzare per eventuali comunicazioni.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, deve essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, antepoendo in ogni caso il codice del Paese assegnante in conformità allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche ove l'offerente non intenda partecipare alla eventuale gara.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi ed il sabato), presso lo Studio del Professionista Delegato avv. Sabina Prignano, sito in Lucera (FG), Piazza Giuseppe Ar n.

10 (previo appuntamento telefonico al cell. 349 6524819). Sulla busta possono essere indicati esclusivamente un nome di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve esservi apposta. L'offerta deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e, per la sua validità, deve contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta (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 minorenni o interdetti, 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 da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'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 rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso a pena di inammissibilità;
- c) il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve (circostanza valutabile dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta), che dovrà essere rispettato a pena di decadenza;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati, del presente avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
- e) all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità: se l'offerente è persona fisica, la fotocopia del documento di identità (ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese U.E.); se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, anche la fotocopia del documento di identità del coniuge; se persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante ovvero copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri o altro atto equipollente, oltre alla fotocopia del documento di identità del legale rappresentante; nonché l'assegno circolare bancario o postale non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. 147/2022 R.G.Es.», per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;

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

CAUZIONE

La cauzione, pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto, dovrà essere prestata entro il termine previsto per il deposito delle offerte: per l'offerta analogica, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. 147/2022 R.G.Es.»; per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202200014700001 versamento cauzione», da eseguirsi in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli oneri bancari, sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., attraverso la piattaforma www.fallcoaste.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita

è il professionista delegato. Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso, sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste; b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), 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, telematiche e/o analogiche, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta; l'aumento minimo non potrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato, e tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative, on line o analogiche, rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di ulteriore parità, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza di indicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine avente natura perentoria e non prorogabile), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. 147/2022 R.G.Es.» ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202200014700001 versamento saldo prezzo». Nello

stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con le medesime modalità, un ulteriore importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, il professionista delegato ne darà tempestivo 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 necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tal fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione sopra indicata; ove tale somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito rivoltogli dal professionista delegato. Resterà altresì a carico dell'aggiudicatario l'onere della spesa per le ispezioni ipotecarie da acquisire ai fini della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 E SS. C.P.C.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte, ovvero per essere l'unica offerta o la migliore offerta di importo inferiore al valore d'asta, ovvero per essere il prezzo offerto all'esito della gara comunque inferiore al valore d'asta, secondo le modalità e i termini stabiliti nell'ordinanza di delega.

CREDITORE FONDIARIO

Ove all'esecuzione partecipi una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nei termini e con le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 e all'ordinanza di delega. Alla data del presente avviso non risulta partecipare all'esecuzione alcun creditore fondiario.

ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA

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

PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Della vendita è data pubblica notizia, a cura del professionista delegato, mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e mediante pubblicazione sul sito internet www.asteannunci.it – a mezzo di EDICOM Finance s.r.l. – dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e della relazione di stima con i relativi allegati (con oscuramento dei dati sensibili), in entrambi i casi almeno 45 giorni prima del termine fissato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la presentazione delle offerte, oltre alle ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o altro luogo da questi indicato. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato.

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

Lucera, 24 agosto 2026

Il Professionista Delegato

avv. Sabina Prignano

