Studio Legale LANDI
Corso Cairoli n.25
71121-FOGGIA

TRIBUNALE DI FOGGIA

SECONDO AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.205/24 R.G.ES.

L'**avv. Antonio LANDI**, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 5.5.2026, annuncia che il **8 GENNAIO 2027, alle 12:00**, presso il suo studio in Foggia, al Corso Cairoli n.25, saranno eseguite le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. e procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE:

Appartamento sito al primo piano di una palazzina condominiale di remota costruzione, sviluppantesi su tre livelli fuori terra, in una zona semicentrale del Comune di Foggia, con accesso dal civico n.46 di via Marchese De Rosa.

L'accesso all'appartamento avviene dalla porta a sinistra salendo la scalinata condominiale e si compone di tre ambienti, oltre cucina, corridoio e bagno. Il tutto per una superficie lorda stimata di 97 mq.=

La struttura dell'edificio è in muratura portante, con solai in latero-cemento e tramezzature interne in laterizio.

Gli infissi sono internamente in legno, esternamente in alluminio anodizzato; la pavimentazione interna è in parquet, quelle del bagno in mattonelle di ceramica. Le pareti sono affrescate in maniera ordinaria e sono in pessimo stato di conservazione, quelle del bagno in ceramica a tutt'altezza.

In una delle stanze da letto si segnala la presenza di diffuse macchie di umidità provenienti dal soffitto.

A livello impiantistico non è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento funzionante per cui non è stato materialmente possibile redigere alcun A.P.E.=

L'immobile si presenta nel complesso in cattivo stato di manutenzione.

Si affaccia con un ampio balcone sul cortile interno di via Mogadiscio, con una finestra e un piccolo balcone su via Mogadiscio.

DATI CATASTALI:

L'appartamento è sito in Foggia alla via Marchese De Rosa n.46, al piano 1, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, p.lla 4800, sub.8, categoria A/3, cl. 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale non dichiarata, rendita € 388,63.

CONFINI:

L'immobile confina con vano scala condominiale, via Mogadiscio, cortile interno di via Mogadiscio, salvo altri.

STATO DI POSSESSO:

In corso di liberazione, in virtù di ordine del G.E.=

SITUAZIONE URBANISTICA:

La palazzina in cui si trova detto immobile è stata realizzata anteriormente all'1.9.1967, come dichiarato nell'ultimo atto di trasferimento dell'immobile in data 9.4.2009. Non è stata riscontrata la planimetria catastale dell'immobile e, a tal proposito, il competente Ufficio del Territorio di Foggia, su specifica richiesta del C.T.U., ha segnalato che "Risulta necessario procedere a presentare una dichiarazione di aggiornamento al catasto fabbricati con procedura DOCFA".

Della regolarizzazione di tale anomalia, così come delle problematiche edilizie e impiantistiche, si è tenuto conto nel prezzo unitario per metro quadrato applicato e quindi nella valutazione complessiva del cespite.

A livello impiantistico non è stato riscontrato un impianto di riscaldamento funzionante, per cui non è stato materialmente possibile redigere alcun A.P.E.

FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE:

-Iscrizione ipoteca volontaria n.1668 del 10.4.09 a favore di Unicredit Consumer Financing Bank SpA.

- Iscrizione ipoteca legale n.1880 del 20.6.2019 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

- Trascrizione di pignoramento del 21.6.2024, nn.15385/12391, a favore di Prisma SPV S.r.l.=

PREZZO BASE: € 44.925,00 (euro quarantaquattromilanovecentoventicinque/00).

OFFERTA MINIMA: € 33.693,75 (euro trentatremilaseicentonovantatre/75).

*****

Il fabbricato sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita 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 anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, non potranno dar luogo ad

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA:

Ogni offerente, eccetto il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte di acquisto:

A) Offerta telematica.

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro e non oltre le ore dodici – 12:00 – del 7 gennaio 2027,** giorno precedente la data della vendita ed esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. 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 pari almeno al 10% del prezzo offerto;

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 della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, 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;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 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 mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente aperto presso la Unicredit S.p.A. Filiale di Foggia e intestato alla procedura esecutiva (Tribunale ordinario Foggia N.205/2024 R.G.Es.) con la causale "*posizione 202400020500001 versamento cauzione*" al seguente **IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190.**

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del 7 gennaio 2027, **pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte**.

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

B) Offerta in modalità analogica.

Le offerte analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Professionista delegato, in Foggia al Corso Cairoli n.25, senza alcuna indicazione o segno distintivo con marca da bollo da € 16,00, **entro e non oltre le ore dodici – 12:00 – del 7 gennaio 2027.**

Al momento del deposito si procederà ad annotare all'esterno della busta il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte (art. 571 c.p.c., comma 4°).

Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o segno distintivo deve essere apposto sulla busta, se non il nome del Professionista e la data fissata per l'esame delle offerte.

Le domande di partecipazione alla vendita, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno indicare:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche di identificazione e del tesserino di codice fiscale.

- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere dichiarata presso lo studio del Professionista delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando il mandato;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.
- se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale dei beni;
- se si intende godere delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio, dal quale risulti la costituzione della Società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi e i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;
- l'indicazione del prezzo offerto, per ciascun lotto, **con specificazione che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del valore base d'asta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare**;
- i dati identificativi del bene;
- **il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo è di centoventi giorni (termine soggetto a sospensione feriale) dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1 c.p.c.; se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore, non viene ammesso alla gara.**
- l'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, a uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata (tel. 0881-

331725), Banca Carime (tel. 0881-687521), Banca Popolare di Bari (tel. 0881-777895), Banca Popolare Pugliese (tel. 0881-794111), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel. 0882-837111), Unicredit Credit Management Bank (tel. 800.443394), salvo altri.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- **un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Tribunale ordinario Foggia N.205/24 R.G.Es.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, per ciascun lotto, a titolo di cauzione.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

L'offerta è irrevocabile e vincolante.

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno 8 gennaio 2027, alle ore 12:00, presso lo studio del Professionista delegato che convoca, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, anche per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

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 presenzierà personalmente avanti al 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 relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c., III comma, 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.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte.

Il Gestore della vendita Telematica è Aste Giudiziarie in Linea, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste;
- se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide il Professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà 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/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.=

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta e l'aumento minimo sarà pari ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. **Tra un'offerta e l'altra successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.** La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. 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 (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il 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 parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo: ove le offerte siano tutte equivalenti, il Professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.
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.

Il Professionista delegato nel caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo, delle spese e degli oneri di trasferimento, ne darà tempestivo avviso al G.E. per l'adozione dei provvedimenti del caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.=

Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1.9.1993 n.385, l'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se all'esecuzione partecipa una Banca o Istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n.385/93, dovrà versare direttamente a tale Banca o Istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) o nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c., comma 1, n.7 (in caso di vendita con incanto).

Aggiudicazione:

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile ma è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al Professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale ordinario Foggia N.205/24 R.G.Es." o tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo presso la Unicredit S.p.A. di Foggia** con la causale: "versamento saldo prezzo asta procedura esecutiva N.205/24 R.G.Es.", con il seguente **IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190.**

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento dell'immobile con gli accessori, compresa la parte del compenso spettante al Professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul predetto conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato sempre al **"Tribunale ordinario Foggia N.205/24 R.G.Es."** per un 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 rileverà la data d'ordine di bonifico.

7) <u>Custode del bene staggito, oltre che Professionista delegato, è l'avv. Antonio Landi</u>.

Il custode, salvo diverse indicazioni da parte dell'aggiudicatario, provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n.8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Maggiori informazioni non contenute nell'avviso e/o in perizia potranno essere fornite telefonando al Professionista delegato allo 0881-722647, ovvero al numero verde della Edicom Finance S.r.l. 800 630 663 o consultando il sito www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it ove sarà pubblicato il presente bando, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, nonché sul portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it).

<u>Le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse, entro il termine perentorio di 10 giorni prima della data stabilita per l'asta, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile", compilando il forum di prenotazione.</u>

Tutte le attività, che, a norma degli art.571 e segg. del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dal G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., saranno effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio in Foggia, al Corso Cairoli n.25, negli orari di apertura al pubblico dell'ufficio. Per tutto quanto non espressamente previsto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario si applicano le norme previste dal c.p.c.= Foggia, 3.11.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Antonio LANDI