Studio Legale
Avv. Emma Maria Rosaria Finelli
Via M. Gandhi, 7 – 71122 Foggia
Tel. 0881.726576
Partita IVA 0 2 2 2 2 2 1 0 7 1 4

TRIBUNALE DI FOGGIA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

L'Avv. Emma Maria Rosaria Finelli, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia, con delega del 10/03/2026, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 344/2023 R.G.E.,

avvisa

che il giorno **21/01/2027** alle ore **16,30** e seguenti, presso il proprio studio in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7 –pianoterra-, procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, avente ad oggetto i seguenti immobili:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE:

Diritto di proprietà 1/1 della piena proprietà: *Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Foggia al KM 2,500 di Via Napoli (già Contrada Gelso),* con accesso da strada di collegamento alla via pubblica. L'area complessiva misura mq 1.610, è interamente recintata e comprende vari manufatti tutti al piano terra: abitazione del custode, locale ufficio, laboratorio per la lavorazione del marmo, locali deposito con annesse tettoie, oltre alla corte esterna esclusiva. *A) Abitazione del custode,* unità ad uso abitativo di tipo economico composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, piccolo vano, corridoio e due camere. La struttura è realizzata con fondazioni in c.a., murature portanti in tufo spessore cm 30, solaio in latero-cemento con cordolo in c.a., tramezzi interni in laterizio leggero. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle avvolgibili, la porta d'ingresso è blindata, le porte interne in legno tamburato. Le finiture comprendono pavimentazione in lastre di pietra con lavorazioni decorative, rivestimenti in ceramica nei servizi e cucina, controsoffittatura a vista e tinteggiature a civile. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto idrico-fognario è alimentato da pozzo artesiano e smaltito tramite fossa Imhoff. Sono presenti stufa a pellet per il riscaldamento e climatizzatore tramite split. La superficie lorda coperta è pari a circa mq 95, con portico di mq 11 circa, e altezza interna pari a mt 3,05. L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione. *B) Locale ad uso ufficio* posto al piano terra, è composto da due vani principali e un WC con antibagno. La struttura presenta murature portanti in tufo da cm 30, solaio inclinato, infissi esterni in ferro con inferriate antintrusione. Le finiture interne sono costituite da pavimentazione e intonaci a civile con tinteggiature. Gli impianti elettrico ed idrico-fognario sono sottotraccia e collegati ai sistemi comuni (pozzo artesiano e fossa Imhoff); è presente climatizzazione tramite split. La superficie lorda coperta è pari a circa mq 33, con altezza interna variabile da m 2,65 a m3,00. Sul lato est è presente un ulteriore vano di

circa mq 8 adibito a spogliatoio con WC, dotato di accesso indipendente (superficie non regolarizzata). L'immobile è in buone condizioni di conservazione. *C) Laboratorio per la lavorazione del marmo (Opificio)* costituito da un ampio vano principale adibito alla lavorazione del marmo, con due aree esterne coperte da tettoia. La struttura presenta fondazioni in c.a., murature perimetrali in tufo da cm 40, solaio inclinato con putrelle metalliche, tavelloni e copertura in lamiere zincate. Le finiture interne sono ordinarie, con intonaci e tinteggiature. Sono presenti impianto elettrico sottotraccia con prese esterne e impianto idrico-fognario. La superficie lorda coperta è di circa mq 135, con altezza interna compresa tra m 3,40 e m 3,95. Le tettoie sviluppano una superficie complessiva di mq 30,00 circa (superficie non regolarizzata). Le condizioni manutentive risultano non sufficienti e tipiche dell'uso produttivo, richiedendo interventi edili e impiantistici.*D) Locali ad uso deposito con tettoie* Situati al piano terra e costituiti da due corpi principali ("Deposito D1" e "Deposito D2") collegati funzionalmente da estese tettoie. Le strutture presentano fondazioni in c.a., murature perimetrali in tufo da cm 30, mentre le tettoie sono realizzate con pilastri in acciaio, travi in ferro e copertura in lamiera zincata. Le finiture risultano allo stato grezzo. Il deposito D1 presente una superficie rilevata di circa mq 128 (superficie per mq 83,50 non regolarizzata); l'altezza interna è pari a m 3,75. Il deposito D2 ha una superficie lorda di mq 38,80; l'altezza interna è pari a m 2,90. Le tettoie, che mettono in collegamento i due depositi, sviluppano una superficie complessiva di mq 274,00 circa (superfici non regolarizzate). Sotto una di queste tettoie è presente un ulteriore locale di circa mq 8 adibito a magazzino (superficie non regolarizzata). Lo stato manutentivo dei depositi non è sufficiente. *E) Corte esterna* L'area scoperta esclusiva è pavimentata in battuto di cemento o conglomerato bituminoso ed è completamente recintata con muro sormontato da ringhiera metallica. La superficie calcolata è pari a circa mq 849,20, ottenuta sottraendo alla superficie della particella gli ingombri edilizi presenti. L'area esterna necessita di diffusi interventi di manutenzione, così come la recinzione. **Il compendio è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 135, particella 265, sub. 1-2-3: sub. 1 Via Napoli snc, piano T, categoria A/3, z.c. 1, classe 4, vani 3,5; rendita catastale € 388,63; sub. 2 Via Napoli snc, piano T, categoria D/1, z.c. 1, rendita catastale € 2.075,12; sub. 3 Via Napoli snc, piano T, categoria D/7, z.c. 2, rendita catastale € 4.056,60.** Confina lungo tutto il perimetro recintato, come segue: a est con la strada pubblica (foglio 135, particella 30) da cui si accede al lotto; a sud , ovest e nord con proprietà di terzi individuate dai fogli 135, particelle 7, 147 e 245, rispettivamente, salvo altri.

Situazione urbanistica: Dalle verifiche effettuate dal CTU –ing. Lucio Surgo- gli interventi

urbanistici/edilizi sono stati realizzati (ultimazione 1976) senza titolo abilitativo dal precedente proprietario del suolo, (identificato in Catasto Terreni foglio 135 particella 33 di mq 1.610), che ha poi provveduto a richiedere nell'anno 1986 il condono edilizio ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985, producendo gli atti tecnico-amministrativi. *N.B. La casa ad uso abitazione risultava già realizzata come casa rurale dall'originario proprietario del suolo e dallo stesso denunciata all'UTE di Foggia il 02/01/1976 con annotazione al n. 1 Mod. 76 (rif. Atto di compravendita Notaio Arturo Salerno rep/rac nn. 638259/2496 del 19/01/76). La relazione asseverata del Tecnico riporta che il Comune ha rilasciato per la realizzazione della casa la Licenza di Costruzione n. 124 del 19/09/1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia; di tanto il Comune ha tenuto conto, senza osservazioni, nel calcolo dell'oblazione per la sanatoria della casa.* Il comune di Foggia, effettuate le verifiche di competenza sulla regolarità urbanistica/edilizia e tecnico-amministrativa, con atti a firma dell'Ingegnere Capo e del Sindaco, ha accordato a suo tempo la sanatoria per le cinque opere abusive denunciate, così di seguito riportate per numero di pratica: pratica n. 691/86A (Uffici) - Protocollo Registro n. 273 del 24/02/1997; pratica n. 691/86B (Abitazione) – Protocollo Registro n. 275 del 24/02/1997; pratica n. 691/86C (Opificio) – Protocollo Registro n. 274 del 24/02/1997; pratica n. 691/86D (Deposito 1) – Protocollo Registro n. 276 del 24/02/1997; pratica n. 691/86E (Deposito 2) – Protocollo Registro n. 229 del 10/02/1997. Dal raffronto di quanto autorizzato dal Comune con il rilascio delle citate pratiche di sanatoria, con quanto accertato sui luoghi si riscontrano alcune difformità consistenti principalmente in: ampliamento del locale ad uso ufficio, con modifica dei prospetti, delle aperture verso l'esterno e diversa distribuzione interna; ampliamento del locale ad uso deposito (indicato come deposito 1); modifica delle aperture verso l'esterno e modifica della distribuzione interna degli ambienti del locale ad uso abitazione; modifica delle aperture verso l'esterno con creazione di tettoie esterne del locale ad uso laboratorio lavorazione marmi; ampliamento della superficie coperta e scoperta per tettoie/depositi. Il raffronto tra le planimetrie dello stato dei luoghi e quelle depositate con le istanze di Condono dimostra più specificatamente le difformità riscontrate. Le opere difformi, realizzate in epoca successiva alla richiesta di condono edilizio degli immobili (concessa ai sensi delle Leggi n. 47/85 art. 35 e n. 724/94 art. 39), non risultano munite di titolo abilitativo e quindi per esse non sussiste la regolarità urbanistica/edilizia e la certificazione di agibilità.

INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile posto in vendita è sprovvisto di certificazione energetica.

PREZZO LOTTO UNICO

il prezzo base per il lotto unico, viene fissato, ai sensi dell'art. 568, comma III c.p.c., in € **162.750,00** (euro centosessantaduemilasettecentocinquanta/00);

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di € **122.062,50** (euro centoventiduemilazerosessantadue/50).

Nota bene

L'immobile costituente il Lotto Unico è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti, anche, nella relazione del C.T.U. -ing. Lucio Surgo- del 12/12/2025, pubblicata sui siti www.asteannunci.it e 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, a corpo e non a misura. 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 dall'esecutato- 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 tenuto conto di ciò nella valutazione del bene. Il lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata su istanza dell'aggiudicatario a cura del custode giudiziario. 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. L'immobile è affidato alla custodia del Professionista delegato alla vendita -avv. Emma Maria Rosaria Finelli- (tel. 0881/726576), ma la disponibilità materiale è in capo ad un soggetto terzo che lo occupa in forza di un contratto di locazione commerciale del 24/07/2017 che andrà a scadere in data 23/07/2029 e ciò per gli immobili individuati catastalmente al foglio 135 particella 265 sub 2 categoria D1 e foglio 135 particella 265 sub 3 categoria D/7.

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 per ciascun lotto dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione, a pena di inammissibilità, entro le ore 12.00 del giorno 20/01/2027.

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. Emma Maria Rosaria Finelli;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto 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; 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 e del 20% delle spese di trasferimento, 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 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;
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 e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (ore 12.00 del 20/01/2027), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul c/c bancario in essere presso la Banca Unicredit, agenzia Foggia-Tribunale, sulle seguenti coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190;

Causale: **POSIZIONE 202300034400001 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 accreditato sul conto della procedura entro le ore 12.00 del giorno 20/01/2027, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante**.

****

OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA.

L'offerta analogica di acquisto per il lotto unico dovrà essere presentata, personalmente o a mezzo di procuratore legale, presso lo studio del professionista delegato -Avv. Emma Maria Rosaria Finelli-, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, in Foggia entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **20/01/2027**, in busta chiusa, con la data della vendita e 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, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, 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. Emma Maria Rosaria Finelli, 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, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, all'offerta minima, indicata nel presente avviso di vendita pari al 75% prezzo base del bene posto in 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 e del 20% delle spese di trasferimento, a pena di decadenza;

- 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;
- la sottoscrizione dell'offerente;

B. cauzione, in misura non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare, non trasferibile, intestato a: Tribunale di Foggia -Es. Imm. n. 344/2023 RGE-;

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

D. certificazione di vigenza di data non anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita.

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., le offerte:

1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
2) con l'indicazione del prezzo di acquisto, inferiore all'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita ovvero in misura inferiore al 75% del prezzo base;
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 comunicazione del provvedimento di aggiudicazione.

OPERAZIONE DI VENDITA

Il giorno **21/01/2027,** alle ore **16,30**, il professionista delegato, presso il proprio studio in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7 –pianoterra-, **alla presenza degli offerenti**, 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: Astalegale.net, attraverso il portale dedicato: www.spazioaste.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, e il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base indicato per il lotto nel presente avviso di vendita, ma non inferiore all'offerta minima pure innanzi indicata per il lotto 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 un lotto, ovvero per il suddetto 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 siano state ritenute valide, nonché tutti gli offerenti analogici presenti in sala, le cui offerte siano 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.. In ogni caso, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e delle spese entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, con la precisazione che il termine per il versamento del saldo del prezzo ha natura perentoria e non è perciò prorogabile né soggetto alla sospensione feriale, trattandosi di termine per un'attività sostanziale e non processuale. Ai sensi dell'art. 585, 4 comma c.p.c., l'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (c.d. normativa antiriciclaggio). **L'aggiudicatario che non dovesse versare, nel termine indicato, il saldo del prezzo, le spese per il trasferimento e le cancellazioni e/o non dovesse depositare la dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585, 4 comma c.p.c. (resa ai sensi della c.d. normativa antiriciclaggio), sarà dichiarato decaduto dalla aggiudicazione e 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. Emma Maria Rosaria Finelli, 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 229/2021-"; in alternativa, detto versamento potrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva, al seguente IBAN: IT95G0200815713000102717190;

Causale: POSIZIONE 202300034400001 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 emesso 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 dall'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, saranno effettuate dal professionista delegato -Avv. Emma Maria Rosaria Finelli- 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. Emma Maria Rosaria Finelli- presso il suo studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, anche per telefono al n. 0881/726576 dal lunedì al

venerdì 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 all'apposita funzione "prenota visita immobile", compilando il *form* di prenotazione.

Foggia, 30/10/2026

Il Professionista delegato

Avv. Emma Maria Rosaria Finelli

