TRIBUNALE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA
Procedura Esecutiva n.392/2024 R. G. Es.

Il sottoscritto avv. Giorgio Rago, professionista delegato ad effettuare le operazioni di vendita di cui all'art. 591/bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n.392/2024 R. G. Es. vista l'ordinanza di vendita del 12/05/2026; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno **04/02/2027, ore 16,00** innanzi a sé e presso *l'aula aste telematiche Pi +Di* sita in Lucera alla Via Federico II n.11, procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista,** del seguente bene immobile pignorato

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione in piano terra con annessa cantina in piano interrato ubicato in Torremaggiore (FG) alla Via Trento n. 105, ed identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al Foglio 94, p.lla 3691, sub. 7, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. totale 53 mq, rendita catastale €. 148,48.

Prezzo base: €.17.700,00 (euro diciasettemilasettecento/00)

Offerta Minima: 13.300,00 (euro tredicimilatrecento/00)

L'immobile oggetto di vendita costituisce parte di un fabbricato di un solo piano fuori terra. La struttura portante dell'edificio è in muratura di tufo e la facciata esterna è rifinita con lastre di pietra da taglio (travertino). Esso si presenta allo stato, in normale stato di manutenzione e di conservazione**.** Trattasi di una piccola unità abitativa di tipo economico in piano terra con annessa piccola cantinola in piano interrato. Il piano terra è accessibile direttamente dalla Via Trento civico 105, mentre la piccola cantina è accessibile da una botola a pavimento presente nel vano ingresso- cucina. L'unità abitativa posta a piano terra consta di un vano ingresso-cucina all'interno del quale è stato ricavato un piccolo bagno intercomunicante con la cucina e di una camera da letto cieca, il tutto per superficie lorda coperta di 39,00 mq, e per un'altezza interna utile di 3,13 m, quest'ultima misurata fino alla controsoffittatura delle volte. La piccola cantina interrata invece è allo stato inutilizzabile dovendosi provvedere alla sostituzione della botola a pavimento. L'appartamento dispone inoltre degli impianti idrico, fognario ed elettrico del tipo sottotraccia a 220 v. Trattasi inoltre di unità abitativa facente parte di fabbricato edificato in data anteriore al 01.09.1967 e pertanto non sono stati reperiti titoli edilizi. L'immobile oggetto di vendita è stato inoltre interessato nell'anno 2008 da lavori di ristrutturazione che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali lavori sono stati eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ragion per cui l'unità abitativa in piano terra non risulta sicuramente regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. Ad ogni buon conto i costi per la eventuale sanatoria (da effettuarsi a cura dell'aggiudicatario) sono stati quantificati in €. 2.000,00 e detratti dal prezzo base d'asta.

L'immobile inoltre è dotato di Attestato di Prestazione Energetica richiesto dal nominato C.T.U. Ing. P. Tomaiuolo ed allegato alla perizia di stima.

Ulteriori informazioni sull' immobile posto in vendita, sullo stato di fatto e di diritto, possono essere acquisite dalla relazione di stima a firma dell'Ing. P. Tomaiuolo, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sul sito di pubblicità immobiliare www.asteannunci.it., nonché dalla documentazione disponibile presso lo studio del professionista delegato sito in San Severo alla Via Pacinotti, 6, il quale è stato nominato dal G.E. custode dei beni pignorati.

La richiesta di visita degli immobili costituenti il lotto unico in vendita dovrà essere inoltrata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il *form* di prenotazione; il sottoscritto professionista/custode, identificato sul portale quale "*soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene*" fisserà l'appuntamento per la visita.

MODALITÀ E TERMINI DELLA VENDITA

Chiunque sia interessato all'acquisto del lotto unico in vendita, potrà presentare l'offerta in forma analogica o per via telematica.

OFFERTA DI ACQUISTO IN FORMA ANALOGICA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, ex art.571 c.p.c., personalmente o a mezzo procuratore legale, presso lo studio del sottoscritto, **tutti i giorni lavorativi da lunedì al venerdì, dalle ore 16:30 alle ore 19:30 ed improrogabilmente non oltre le ore 12:00 del 03/02/2027.**

La busta contenente l'offerta può essere presentata anche da persona diversa dall'offerente.

Sulla busta può essere indicato un nome di fantasia di chi presenta l'offerta e la data della vendita; null'altro deve essere indicato.

L'offerta dovrà essere presentata munita di marca da bollo di € 16,00.

L'offerta dovrà riportare:

1) se presentata da persona fisica:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche di identificazione e del codice fiscale, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita;
- qualora l'offerente sia persona fisica coniugata, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegare estratto dell'atto di matrimonio ove risulti il regime patrimoniale prescelto;
- qualora l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- l'offerta può essere fatta anche da un procuratore legale per persona da nominare; in quest'ultimo caso, il procuratore legale deve indicare la data di conferimento del mandato e, in caso di aggiudicazione, dovrà dichiarare nei successivi tre giorni, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositare il mandato; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore legale;

2)se presentata a nome di società o ente:

- dovranno essere indicati i dati identificativi inclusa la P.IVA. o il Codice Fiscale della società, l'indirizzo di posta elettronica certificata, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante con allegato certificato del registro delle imprese, di data non inferiore a tre mesi, da cui risultino la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all'offerente;

3) In entrambi i casi, dovranno essere indicati:

- i dati identificativi degli immobili costituenti il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inammissibilità, non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicata nell'avviso di vendita;
- il termine di pagamento del saldo prezzo che in ogni caso non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; a tal fine si precisa che l'offerente può indicare un termine più breve (detta circostanza potrà essere valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione

della migliore offerta); nel caso in cui il termine di versamento del saldo indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni, il termine indicato dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

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

- il soggetto che avrà l'esclusiva facoltà di formulare rialzi nell'eventuale gara, qualora l'offerta di acquisto sia sottoscritta da più soggetti;

- la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte all'offerente in Cancelleria, ex art. 174 disp. Att. c.p.c.;

- eventuale richiesta di godimento delle agevolazioni fiscali (es. prima casa).

All'offerta vanno allegati a pena di inammissibilità:

1)qualora l'offerente sia persona fisica di cittadinanza italiana, copia di un valido documento di riconoscimento e della tessera del codice fiscale dei soggetti che sottoscrivono l'offerta, nonché il certificato di stato libero ovvero estratto di matrimonio ove risulti il regime patrimoniale prescelto; se cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, è richiesto il passaporto e permesso di soggiorno in corso di validità;

2)qualora l'offerta sia fatta a nome della società o ente anche morale, 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;

3*)* assegno circolare bancario o postale, non trasferibile intestato a Tribunale di Foggia - Proc. Esec. N. 392/2024, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3°comma, c. p. c.

OFFERTA DI ACQUISTO PER VIA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica, va formulata secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia e dovrà essere trasmessa entro **le ore 12:00 del 03/02/2027** e dovrà contenere, in conformità a quanto previsto dal D.M. 32/2015:

-i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

-l'anno ed il numero del ruolo generale della procedura;

-il numero o altro dato identificativo del lotto;

-la descrizione dei beni immobili;

-l'indicazione del professionista delegato, quale referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-il prezzo offerto e il termine per il relativo versamento del saldo. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

-l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto; la cauzione dovrà essere versata con bonifico bancario, da eseguirsi in tempo utile affinchè la somma sia già accreditata al momento dell'apertura della busta telematica, sul conto corrente, acceso presso UNICREDIT agenzia di Foggia- piattaforma TRIBUN WEB IBAN IT95G0200815713000102717190, causale: POSIZIONE (spazio) 202400039200001(spazio) DEBITORE (spazio) - Cauzione vendita del 04/02/2027 (si rammenta che è indispensabile effettuare detto bonifico rispettando esattamente la costruzione della causale innanzi specificata, i caratteri maiuscoli, minuscoli, gli spazi bianchi, a pena di inefficacia del bonifico);

-la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui sopra;
-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 ex art. 12 D.M. 32/2015;
-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015. 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 esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnate, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha – 2 code dell*'International Organization for Standardization.*

All'offerente che ha trasmesso l'offerto per via telematica sarà inviato dal gestore della vendita telematica **(ZUCCHETTI)** all'indirizzo della posta elettronica certificata indicata dall'offerente, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, un invito a connettersi al portale **www.fallcoaste.it** e ad accedere con le proprie credenziali; lo stesso invito sarà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al sottoscritto delegato deve, a pena di esclusione della 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 alla vendita relativa alla proposta d'acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al sottoscritto professionista 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 cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571 c. p. c.:
- le offerte analogiche o telematiche pervenute o trasmesse oltre il termine stabilito dall'avviso di vendita**;**
- le offerte analogiche o telematiche inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- le offerte analogiche o telematiche senza cauzione con le modalità e nelle misure innanzi indicate.

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte, può presentare istanza di assegnazione che, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'articolo 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**:
- se l'offerta (analogica o telematica) sia pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è accolta a favore dell'unico offerente anche se assente o off line;
- se l'offerta (analogica o telematica) è inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta salvo che:

a) 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;

b) in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel caso di **pluralità di offerte (analogiche o telematiche) valide**:

- il sottoscritto professionista inviterà gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ad una gara sull'offerta più alta con le modalità dettate dall'art. 581 c.p.c. precisando che tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto, giusta ordinanza di vendita del 12/05/2026.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti al professionista delegato.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte analogiche o on line migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Non saranno prese in considerazione, le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il lotto sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato l'ultimo rialzo, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo raggiunto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso.

Ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad 1/50 (un cinquantesimo) rispetto al prezzo offerto dal maggior offerente (aumento minimo). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, al termine della gara, avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può avere 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 può disporre l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso valore, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; qualora siano state presentate cauzioni di pari importo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine del saldo prezzo; tuttavia, qualora sia stato indicato il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, verrà disposta la vendita a favore dell'offerta presentata per prima.

Non sarà possibile trasferire l'immobile aggiudicato a soggetti fisici e giuridici diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta di acquisto, salvo i casi di offerta di acquisto sottoscritta da un mandatario munito di procura speciale notarile o da un altro avvocato per persona da nominare; in detta ipotesi l'immobile sarà intestato al soggetto indicato rispettivamente dal mandatario speciale o dall'avvocato.

In caso di aggiudicazione, *l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione* ***(il termine per il versamento del saldo del prezzo è perentorio, improrogabile e non soggetto alla sospensione feriale),*** *consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia, procedura esecutiva n. 392/2024 R.G.E.,* da depositare nello studio del sottoscritto, negli orari e nei giorni di apertura al pubblico, previo appuntamento telefonico, ovvero tramite bonifico bancario su conto corrente aperto presso UNICREDIT s.p.a. – agenzia di Foggia piattaforma TRIBUN WEB, IBAN: IT 95G0200815713000102717190,causale: POSIZIONE (spazio) 202400039200001(spazio) DEBITORE (spazio)-Saldo prezzo vendita del 04/02/2027;

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del saldo prezzo oltre il termine di 120 giorni.

Sempre nel termine di 120 giorni, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – procedura esecutiva 392/2024 R.G.E. – o bonificare sullo stesso conto corrente aperto presso Unicredit s.p.a. – agenzia di Foggia, piattaforma Tribun

Web – IBAN: IT 95G0200815713000102717190 causale: POSIZIONE (spazio) 202400039200001(spazio) DEBITORE (spazio)-Spese trasferimento vendita del 04/02/2027, altra somma per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, ove detta 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, 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.

Si evidenzia, altresì, che le spese relative al trasferimento del bene (imposte, tasse di registro, imposta di valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito e compenso del sottoscritto per i relativi adempimenti) sono a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tale situazione ai competenti uffici, affinché si proceda al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa (artt. 574 u.c. e 587 c.p.c.). Sempre nel termine per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali, specificando la natura e le diposizioni di legge che le prevedono.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 588 e 589 c.p.c., depositata nei termini di legge, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore dell'asta;
-la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo raggiunto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base del presente avviso.

In caso di assegnazione:

- il creditore procedente ed i creditori intervenuti dovranno depositare, nel termine di giorni trenta dalla comunicazione del sottoscritto, la nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese, con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da prelazione ipotecaria – della quota garantita dalla prelazione e della quota in chirografo;

-nei successivi quindici giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o, comunque, dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, il sottoscritto determinerà l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario che, complessivamente, dovrà versare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione, sul conto corrente aperto presso Unicredit s.p.a.- agenzia di Foggia, piattaforma Tribun Web - IBAN: IT 95G0200815713000102717190,causale:

POSIZIONE (spazio) 202400039200001(spazio) DEBITORE (spazio) Saldo prezzo vendita del 04/02/2027, o con assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Foggia – Proc. Esec.392/2024 R.G.E., consegnato al professionista delegato.

All'esito, il sottoscritto rimetterà al Giudice dell'Esecuzione 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 cpc.

Nel caso in cui all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario 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), consegnando entro lo stesso termine al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art.576 comma 1, n.7 c.p.c. (art.41, comma 4, D.lgs. n.385/1993), consegnando entro lo stesso termine al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

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 sottoscritto 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 previsto dall'ordinanza di vendita.

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 piani di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.

In ogni caso il pagamento ex art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione ex art. 2270 c.c. delle cessioni e successioni a titolo particolare.

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 (15) giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art 574 c.p.c. (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.

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 15 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).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata sui siti sopra indicati; la vendita è a corpo e non a misura; 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, ad 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 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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata dal sottoscritto professionista, nominato anche custode giudiziario, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario e/o assegnatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle esecuzioni, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio e/o altro luogo indicato nel presente avviso.

San Severo- Foggia, 02/11/2026

Il P.D.

Avv. Giorgio Rago

Firmato digitalmente da:
Giorgio Rago
Data: 02/11/2026 09:16:09