

TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura esecutiva: n. 194/2021 R.G.Es.
Giudice dell'esecuzione: dott. Claudio Caruso
Custode giudiziario: avv. Claudio Iadarola
Delegato alla vendita: avv. Claudio Iadarola

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'avv. **Claudio Iadarola**, delegato dal Giudice dell'Esecuzione giusta ordinanza del 12.12.2024 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 194/2021 R.G. Esec.** Tribunale di Foggia;
- andata deserta la prima asta fissata per giorno 13 maggio 2025, ore 16.00, prezzo base d'asta Euro 80.000,00;

AVVISA

che davanti a sé presso l'aula aste telematiche PI+DI in Lucera, alla via Federico II n. 11, si terrà **il giorno 22 OTTOBRE 2025, ore 18.00**, la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** del diritto di piena proprietà degli immobili pignorati di seguito indicati e analiticamente descritti nella perizia redatta dall'arch. Roberta Marfella, allegata al fascicolo della esecuzione e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente **e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.**

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti immobili:

- **unità immobiliare ad uso abitazione** sita in San Ferdinando di Puglia (BAT) alla Via Palmiro Togliatti n. 62, scala A, piano 4, censita nel Catasto Fabbricati del Comune al **foglio 8, particella 22, sub. 16**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 72 mq, €. 400,25;

- **unità immobiliare ad uso box-auto** sita in San Ferdinando di Puglia (BAT) alla Via Palmiro Togliatti, primo piano sottostrada, censita nel Catasto Fabbricati del Comune al **foglio 8, particella 22, sub. 51**, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, €. 71,06.

Le unità immobiliari ubicate in Via Palmiro Togliatti fanno parte di uno stabile che si sviluppa su cinque livelli, ha una struttura in cemento armato, solai in latero-cemento armato, le tramezzature in mattoni forati e la copertura piana.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '80, si riscontrano discrete caratteristiche di finitura. Le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'appartamento si trova al piano quarto, con accesso dalla prima porta posta a destra del relativo pianerottolo. E composto da un soggiorno/pranzo, un cucinino, due camere, un ripostiglio, un bagno ed un disimpegno. Tutte le stanze, ad esclusione del ripostiglio e del disimpegno, sono illuminate ed areate da finestre e porte-finestre. Dalla porta-finestra del soggiorno/pranzo e del cucinino si accede ad un balcone di circa 6,12 mq, mentre dalla porta-finestra delle camere si accede ad un balcone di circa 5,34 mq. L'unità immobiliare ha fatto riscontrare mediocri caratteristiche di finitura con pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in anticorodal. Al momento del sopralluogo si sono notate efflorescenze, fioriture e macchie di umidità sui soffitti del bagno e del ripostiglio, mentre parte della pavimentazione si presentava degradata. L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento. Nel complesso, mediocre lo stato di manutenzione e conservazione. L'appartamento sviluppa una superficie coperta lorda di circa 73,30 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi pari circa a mq 11,46.

Il box auto si trova al piano primo sottostrada con accesso carrabile dalla rampa di discesa prospiciente Via Palmiro Togliatti e pedonale dal vano scala. E' composto da un unico vano. Le caratteristiche di finitura sono di tipo medio con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia di marmo e serranda di accesso al box-auto in ferro. L'immobile è dotato di impianto elettrico. Stato di manutenzione e conservazione pessimo.

Situazione urbanistica

L'unità immobiliare risulta in regola con le norme edilizie vigenti nel periodo di costruzione, regolarità come attestata dalla documentazione in dettaglio indicata nella perizia di stima.

Certificazione energetica

L'appartamento è sprovvisto di certificazione energetica. L'esperto non ha provveduto alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non è stato possibile reperire il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati.

Il box auto rientra tra gli immobili per i quali è escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Confini

L'appartamento confina con il vano scala, con l'unità immobiliare individuata al sub 15 in proprietà di terzi e con la Via P. Togliatti.

L'autorimessa confina con la corsia di manovra, con le unità immobiliari identificate ai sub 49 e 50 in proprietà di terzi e con il terrapieno.

Esistenza di eventuali rapporti di locazione, comodato, diritti e oneri reali

Gli immobili risultano occupati dal debitore con la famiglia.

Prezzo base d'asta:

Euro 45.000,00

Offerta minima (pari al 75% del valore base d'asta):¹

Euro 33.750,00

2

Condizioni di vendita

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima dianzi indicata, pubblicata sui siti www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it, nonché sul **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE** del Ministero della Giustizia e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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; pertanto l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e s.m.i., purché presenti domanda di

¹ Art. 571 c.p.c.

concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Offerte di acquisto

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

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 dianzi indicata** - 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 immediatamente precedente) - e dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, 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 ad almeno 1/10 (un decimo) 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 nel presente avviso;
- 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-2 code dell'International Organization for Standardization*.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto Tribun-web intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT 95 G 02008 15713 00010 2717190 con la causale "POSIZIONE 202100019400001 DEBITORE VERSAMENTO CAUZIONE".

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

B) Offerta con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita dianzi indicata presso l'aula delle Aste Telematiche Pi+Di, in Lucera alla Via Federico II n. 11**, in busta chiusa e sigillata, con la sola indicazione del nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto dovrà 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, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se

l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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 d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita, e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita **a pena di inammissibilità**;

c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. 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**;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

e) all'offerta di acquisto, **a pena di inammissibilità** della proposta medesima, deve essere allegata:

- 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 UE;

- se l'offerente è persona giuridica, la visura camerale (con data non anteriore a tre mesi) 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 oltre fotocopia del documento di identità del o dei legali rappresentanti;

- in ogni caso, l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. **194/2021**", per un importo a titolo di cauzione pari almeno **1/10 (un decimo)** del prezzo offerto;

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

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **22 OTTOBRE 2025, ore 18.00**, in Lucera presso l'aula aste telematiche Pi+Di alla Via Federico II n. 11 e in tale luogo ed a tale ora si convocano, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché 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, 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.

Qualora in virtù di quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima

dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore delle Vendite Telematiche è “Astalegale.net” e la **piattaforma telematica utilizzata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista è il sito internet www.spazioaste.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 è 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 è 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: **a)** 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)** 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 ed una successiva offerta potrà trascorrere un **tempo massimo di un (dicasi 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.

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, **non** soggetto alla sospensione feriale, ha natura perentoria e non è perciò prorogabile), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. **194/2021**,” ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo CODICE IBAN: IT 95 G 02008 15713

00010 2717190 con la causale "POSIZIONE **202100019400001** DEBITORE VERSAMENTO SALDO DEL PREZZO".

Nello stesso termine, **a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul predetto conto intestato al giudizio esecutivo (con la causale "POSIZIONE **202100019400001** DEBITORE VERSAMENTO FONDO SPESE") o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato sempre al "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. **194/2021**," per un importo pari al **venti per cento (20%)** per tutte le tipologie di immobili 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**.

Il professionista delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

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 ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) saranno **a carico dell'acquirente**.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

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

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 - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed 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.

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

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;

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

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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

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

nonché:

c) a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

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

e) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento in uno alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art. 586 c.p.c.*

Creditore fondiario

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

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

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

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

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste 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 piano 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 T.U.B.* dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione *ex art. 2770 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 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (trattandosi di vendita senza incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993).

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

Cessazione delle operazioni di vendita

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti il professionista delegato disporrà la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).

Informazioni utili

Per gli eventuali interessati v'è la possibilità di 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.

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carime filiale di Foggia (tel. 0881.687521 e 0881.794250), Banca Popolare di Puglia e Basilicata SCRL filiale di Foggia (tel. 0881.782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona SPA filiale di Lucera (tel. 0881.520832), B@nca 24-7 SPA – Gruppo BPU (tel. 035.383611), Banca Popolare di Bari SCRL sede di Bari (tel. 080.5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080.5481914), Banca di Roma SPA filiale di Foggia 3 (tel. 0881.761111), BancApulia filiale di Foggia 1, via Torelli n. 28 (tel. 0881.720314), Banca Popolare Pugliese SCRL (tel. 0833.500111), Banca Carige SPA filiale di Foggia (tel. 0881.568456), Credito Cooperativo CRA di San Giovanni Rotondo SCRL (tel. 0882.458231), Unicredit Banca per la Casa SPA, filiale di Bari (tel. 080.5237030) e Banca della Campania SPA – Direzione Generale (tel. 0825.655295), Sedicibanca Spa con sede in Roma (06.474881), Banca del Monte dei Paschi di Siena Filiale di Foggia (tel. 0881.765219), salvo altri.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il format di prenotazione.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso altro posto da questi indicato.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui siti internet **www.asteanunci.it** e **www.tribunale.foggia.it**, nonché sul **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE** del Ministero della Giustizia.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato avv. Claudio Iadarola, anche custode giudiziario, con studio in Foggia alla via Giacomo Matteotti n. 143, a mezzo posta elettronica certificata **iadarola.claudio@avvocatifoggia.legalmail.it** e/o a mezzo email **avv.claudio.iadarola@gmail.com**, nonché dalla Edicom Finance s.r.l. al numero verde 800 630 663.

Foggia, lì 16 luglio 2025.

Il Professionista Delegato
avv. Claudio Iadarola