

TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Avviso di vendita di immobile senza incanto

Procedura n. 59/2001 Reg. Fall.

Giudice Delegato: Dott. ANTONIO LACATENA

Delegato alla vendita: avv. Giuseppe Agnusdei

SI RENDE NOTO

che il giorno martedì **14 ottobre 2025, alle ore 17.00**, si procederà alla vendita senza incanto, dinanzi al professionista delegato avv. Giuseppe Agnusdei (delega alle operazioni di vendita ex art. 591 bis C.P.C. conferita dal Giudice del Fallimento del Tribunale di Foggia, con decreto dell'1 giugno 2017), nel di lui Studio Legale sito in Lucera alla via Fiume n. 19, del bene immobile di seguito descritto.

DESCRIZIONE IMMOBILE
LOTTO UNICO

Locale deposito al piano seminterrato, costituente l'intero piano del fabbricato contrassegnato dalla sigla T8 in Marina di Chieuti, località Arenile Fantine, con pavimento in calcestruzzo grezzo, avente accesso autonomo da tre rampe indipendenti e facente parte del complesso residenziale RESIDENCE AIRONE lotto T8 del piano particolareggiato di Chieuti, superficie netta mq 1.100, confinante, procedendo in senso orario, con strada di piano, con distacchi dai lotti T7, T2 e T3 del Residence Airone su due lati, con proprietà di terzi, e sottoposto a scale A, B e C del Residence Airone, in catasto alla partita n. 1000808, foglio 1, particella 88 sub 35.

Prezzo base d'asta € 28.277,95 (ventottomiladuecentosettantasette/95)

Prezzo minimo € 21.208,46 (ventunomiladuecentootto/46)

*

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 sul sito www.asteanunci.it come di seguito precisato.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo. La vendita, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, non 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 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile viene venduto libero 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 l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà disposta con decreto di trasferimento che costituirà titolo esecutivo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compreso il compenso a

favore del professionista delegato per le cancellazioni delle formalità ordinate dal decreto di trasferimento. Si rende noto che vi 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: a tal fine si riporta l'elenco degli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (0881/782711); Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera, oggi BPER Banca (0881520832); Banca 24-7 Gruppo BPU (035/3833661); Banca Popolare di Bari sede di Bari (080/5274244); Meliorbanca Ufficio di Bari (080/5481914); Banca Carime S.p.A. filiale di Foggia Agenzia Centrale (0881794250) e Filiale di San Severo (0882/223422); Banca per la Casa sede di Milano (02/8545651); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (0882 458211); Banca Carige filiale di Foggia (0811/568456); Banca della Campania sede di Avellino (0825/655295-655349); Banca Carime S.p.A. filiale di Foggia Ag. 1 viale Ofanto n. 198; Monte dei Paschi di Siena S.p.A. filiale di Foggia (0881765219); SediciBanca S.p.A. sede di Roma (06/474881); Bancapulia Gruppo Veneta Banca (0881/720147); Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) e Banca Popolare Pugliese (0833/500111). Si invitano gli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, per maggiori informazioni.

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) sono a carico dell'acquirente. A tal fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a 1/5 del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal Professionista Delegato; in mancanza si procederà al recupero coattivo ed alla applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

*

Offerte di acquisto: le offerte di acquisto dovranno essere presentate, entro il giorno lunedì **13 ottobre 2025, alle ore 12.00**, presso lo studio dell'avv. Giuseppe Agnusdei, professionista delegato, in Lucera alla via Fiume n.19, su carta resa legale con bollo da € 16,00 in busta chiusa indirizzata al professionista, contenente la data della vendita e le sole generalità di chi presenta l'offerta. Nessuna altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - potrà essere apposto sulla busta. L'offerta dovrà contenere: a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, con allegata autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerta d'acquisto è presentata da una persona giuridica, dovranno essere specificati la ragione sociale, il codice fiscale e la partita iva, la sede sociale, il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata e di posta elettronica ordinaria, il legale rappresentante pro tempore (con i dati anagrafici e il codice fiscale dello stesso) e dovrà essere allegato il certificato camerale aggiornato di iscrizione al registro delle imprese, dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che comprovi il potere di rappresentanza, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Giudice del Fallimento, perché in mancanza le comunicazioni saranno fatte all'offerente presso lo studio del Professionista Delegato; b) i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità nonché il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 120 giorni; d) l'espressa

dichiarazione dell'avvenuta presa visione della perizia di stima; all'offerta devono essere allegati: una fotocopia del documento di identità dell'offerente, una fotocopia del codice fiscale nonché un assegno circolare non trasferibile, intestato al Tribunale di Foggia Procedura Fallimentare, con indicazione del relativo numero (Tribunale Foggia Fallimento n. 59/2001 Reg. Fall.), di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, da inserire all'interno della busta, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. Qualora sia presentata una sola offerta valida: a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta; b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta /prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo il P.D. ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. . In caso di più offerte valide, si procederà: a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della 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 di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Con particolare riferimento alle modalità della gara, l'aumento minimo non dovrà essere inferiore ad 1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del P.D. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo, nel termine indicato in offerta di acquisto ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (il termine è soggetto alla sospensione feriale) detratto l'acconto versato a titolo di cauzione, consegnando al P.D., presso il suo studio, un assegno circolare non trasferibile, intestato al Tribunale di Foggia Procedura Fallimentare con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Fallimento n. 59/2001 Reg. Fall."). Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un lasso di tempo superiore a 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 comma 1 c.p.c. . In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, che saranno trattenute a titolo di multa. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del P.D. un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura fallimentare - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Fallimento n. 59/2001 Reg. Fall.") 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, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. Si rende noto che è onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti presenziare alla vendita senza incanto, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte. Il P.D. 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 condizioni: 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 P.D. 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) per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante il termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al Giudice 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 c.p.c. A norma dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993 (credito fondiario) l'aggiudicatario, o l'assegnatario, può avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, assumendosi gli obblighi relativi purché: entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul Fondo ai $\frac{3}{4}$ del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. n. 385/1993). In mancanza, l'aggiudicatario verserà direttamente alla Banca, o all'Istituto titolare di credito fondiario, la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli, a sue spese e rischio (art. 55 comma 1 R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161 comma 6 D.lgs. n. 385/1993). A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il P.D. inviterà la Banca o Istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro 5 giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca: l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

*

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle nuove forme previste dall'art.490 c.p.c., per cui lo stesso sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

Ulteriori dettagli potranno essere forniti dal professionista delegato avv. Giuseppe Agnusdei, presso il di lui Studio Legale sito in Lucera, via Fiume n.19 (tel. 0881522810 fax 0881522874, e.mail avvocati@agnusdei.it). Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. C.P.C., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice del Fallimento, o dal Cancelliere, saranno eseguite dal professionista delegato avv. Giuseppe Agnusdei presso il predetto studio legale. Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme di rito.

Lucera / Foggia, 2 luglio 2025

Il Professionista Delegato - avv. Giuseppe Agnusdei