



## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

TERZA SEZIONE

**Procedura esecutiva immobiliare n. 349/2019 R.G.E.**

Professionista delegato: Avv. Salvatore Settembre

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Valentina Patti

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **15 MAGGIO 2025**, alle ore **16.30**, avanti al Professionista delegato Avv. **Salvatore Settembre**, presso lo studio legale sito in Apricena (FG), al Corso Generale Torelli n. 112, ovvero in via telematica tramite il portale di **ASTALEGALE.NET** ("www.spazioaste.it"), avrà luogo la vendita senza incanto della piena proprietà dell'immobile di seguito descritto.

#### LOTTO UNICO

**Ubicazione:** Agro di **Foggia**, Contrada Quadrone delle Vigne snc.

#### **Sommaria descrizione:**

Il lotto è composto da **due immobili ad uso civile abitazione**, attigui tra loro e costituenti un unico complesso edilizio. L'**abitazione al piano terra** è in condizioni di forte degrado, con alcune parti crollate o puntellate per instabilità strutturale. L'**abitazione su due livelli (piano terra e interrato)** è in uno stato di conservazione migliore e presenta ambienti rifiniti con pavimenti in ceramica, pareti intonacate e infissi in legno e ferro. L'immobile è dotato degli impianti elettrico e idrico, con collegamento alla pubblica rete elettrica e a un pozzo artesiano privato per l'acqua.

#### **Consistenza:**

Il lotto comprende un'**abitazione al piano terra** con tre vani indipendenti, non intercomunicanti, e un'**abitazione su due livelli** composta da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e un vano cantina al piano interrato. La superficie commerciale equivalente complessiva è di **163,09 mq**.

#### **Confini:**

L'**unità immobiliare in piano terra** confina a nord con la campana comune di accesso (particella 69 del foglio 119), a est con l'altra unità immobiliare pignorata (particella 535, subalterno 2), a sud con un'unità immobiliare di terzi (particella 559) e a ovest con la campana comune di accesso.

L'**unità immobiliare in piano terra e piano interrato** confina al piano terra a nord con l'altra unità immobiliare pignorata (particella 535, subalterno 1), a est con la campana comune di accesso (particella 69 del foglio 119), a sud con un'unità immobiliare di terzi (particella 243), e a ovest con terrapieno. Il piano interrato confina a nord con il terrapieno insistente sulla particella 535, sub. 2, a est con il terrapieno della campana comune di accesso (particella 69, foglio 119), a sud con il vano scala e il terrapieno della particella 243 di proprietà di terzi.

#### **Dati catastali:**

**Unità immobiliare in piano terra: Foglio 119, particella 535, subalterno 1**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale **135 mq**, rendita catastale **€ 335,70**, indirizzo: Contrada Quadrone delle Vigne, piano T.

**Unità immobiliare in piano terra e piano interrato: Foglio 119, particella 535, subalterno 2**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale **115 mq**, rendita catastale **€ 268,56**, indirizzo: Contrada Quadrone delle Vigne, piano S1 - T.

**Prezzo base d'asta: €52.900,00**

**Offerta minima: €39.675,00**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. Pasquale Tomaiuolo, consultabile sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

La custodia degli immobili è stata affidata all'**Avv. Salvatore Settembre**, presso il quale (Studio Legale Settembre, sito in Apricena (FG) al Corso Generale Torelli n. 112, Tel. e Fax: 0882 645609, pec: [avv.salvatore.settembre@pec.it](mailto:avv.salvatore.settembre@pec.it)) è possibile acquisire migliori informazioni sulle condizioni degli immobili in vendita e sul relativo stato di possesso.

### **Condizioni di Vendita**

La liberazione dell'immobile aggiudicato verrà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

- **Spese di trasferimento:** A carico dell'acquirente (imposta di registro, IVA, imposte ipotecarie e catastali, salvo altro).
- **Vendita a corpo:** Eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- **Vendita senza garanzia:** La vendita forzata non è soggetta a norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata.
- Vizi, difformità o oneri non evidenziati nella perizia (ad esempio spese condominiali o necessità di adeguamento impianti) non potranno comportare risarcimenti o riduzione del prezzo.

**Nota:** L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento e sequestri, che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

### **OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

#### **Chi può partecipare?**

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

#### **1) Offerta Telematica**

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia e trasmessa **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita** (esclusi i giorni festivi e il sabato).

#### **Contenuto dell'offerta:**

- **Dati identificativi dell'offerente**, inclusi codice fiscale o partita IVA.
- **Ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura.
- **Anno e numero di ruolo generale della procedura.**
- **Numero o altro dato identificativo del lotto.**
- **Descrizione del bene.**

- **Individuazione del referente della procedura.**
- **Data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita.**
- **Prezzo offerto** e termine per il relativo pagamento (rispettando l'ordinanza di vendita).
- **Cauzione:** Importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.
- **Dettagli bonifico per cauzione:** Data, orario e numero di CRO, IBAN e causale.
- **Indirizzo PEC** per trasmettere l'offerta e ricevere comunicazioni.
- **Recapito di telefonia mobile** per eventuali comunicazioni.

**Modalità di pagamento della cauzione:**

Bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente **Unicredit Tribun-Web**, intestato alla procedura esecutiva n. 349/2019 R.G.E. – Tribunale di Foggia.

- **IBAN:** IT95G0200815713000102717190
- **Causale:** “posizione 201900034900001 versamento cauzione”.

**Nota:** L'offerta presentata è irrevocabile, anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

**2) Offerta Analogica**

Le offerte analogiche dovranno essere depositate **in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita** (escluso sabato e domenica), presso lo studio del Professionista Delegato.

**Sulla busta:**

- Deve essere indicato un “nome” di fantasia, la data della vendita e il nome del Professionista Delegato.
- **Non devono apparire altre indicazioni.**

**Contenuto dell'offerta:**

- **Dati dell'offerente:** Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico.
- Se coniugato in regime di comunione legale, devono essere incluse le generalità del coniuge.
- Per minorenni o interdetti, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore (con autorizzazione del Giudice Tutelare).
- Se rappresentante legale di altro soggetto, devono essere allegati visura camerale o procura/atto di nomina.
- **Dati identificativi dell'immobile:** Così come indicati nell'avviso di vendita.
- **Prezzo offerto:** Non inferiore di oltre 1/4 al valore di asta, a pena di inammissibilità.
- **Termine di pagamento del saldo prezzo:** Non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (salvo termini più brevi indicati dall'offerente).
- **Dichiarazione di presa visione:** Della perizia di stima, allegati, avviso di vendita e altri documenti pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche.

**Documenti da allegare:**

- Fotocopia del documento di identità o, per stranieri, permesso di soggiorno e passaporto.
- Per persone giuridiche: Visura camerale aggiornata e fotocopia del documento del legale rappresentante.
- **Cauzione:** Assegno circolare pari almeno al 10% del prezzo offerto, intestato alla “Procedura esecutiva n. 349/2019 R.G.E. – Tribunale di Foggia”.

**Nota:** L'offerta è irrevocabile, 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 **15 maggio 2025**, alle ore **16.30**, presso lo studio legale del Professionista Delegato, sito in Apricena (FG), al Corso Generale Torelli n. 112.

In tale luogo ed a tale ora, sono convocate le parti e i creditori iscritti non intervenuti, per presenziare allo svolgimento delle operazioni e formulare eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

#### **Invito agli offerenti telematici:**

Almeno **30 minuti prima** dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà agli offerenti telematici un invito a connettersi al portale con le proprie credenziali. L'invito sarà trasmesso all'indirizzo PEC indicato e, in parallelo, al recapito telefonico fornito.

#### **Partecipazione personale o tramite avvocato:**

- Gli offerenti presenti personalmente devono **comprendere e parlare correttamente la lingua italiana**.
- È consentito farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata prima dell'asta, relativa alla proposta d'acquisto depositata. La procura deve essere consegnata al Delegato in sede d'asta.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare (ai sensi dell'art. 579, 3° comma, c.p.c.), l'avvocato rappresentante dovrà dichiarare entro e non oltre **tre giorni dalla vendita** le generalità del soggetto a cui sarà intestato l'immobile. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET**, tramite il portale dedicato **www.spazioaste.it**.

#### **Criteri di Aggiudicazione:**

- **Prezzo minimo di aggiudicazione:** Quello indicato come offerta minima nell'avviso di vendita.
- 1. **Unica offerta valida:**
  - Se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato, sarà accolta anche in caso di assenza dell'offerente.
  - Se l'offerta è inferiore al valore d'asta ma ammissibile, sarà accolta salvo circostanze specifiche che giustificano una nuova vendita, o in presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
- 2. **Pluralità di offerte:**
  - Gli offerenti saranno invitati alla gara sull'offerta più alta.
  - La gara inizierà con il prezzo base dell'offerta più alta; l'aumento minimo sarà pari a **1/50 del prezzo maggiore offerto**, arrotondato a discrezione del Delegato.
  - La gara sarà dichiarata conclusa se, trascorsi **2 minuti**, non ci saranno nuove offerte migliorative.

#### **Conclusione della Gara:**

- Il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida.
- In caso di parità di prezzo offerto e di importo cauzionato, l'aggiudicazione sarà assegnata a chi avrà versato la cauzione per primo.

## AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo**:

- Entro il termine indicato nell'offerta o nell'avviso di vendita, o, in mancanza, entro **120 giorni dall'aggiudicazione**.
- Tramite assegno circolare intestato alla "Procedura esecutiva n. 349/2019 R.G.E. – Tribunale di Foggia" o bonifico bancario sul conto **Unicredit**.
- **IBAN:** IT95G0200815713000102717190
- **Causale:** "posizione 201900034900001 versamento saldo prezzo".

### Adempimenti aggiuntivi:

- Contestualmente, è richiesto il versamento di un ulteriore **20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita.
- Il Delegato acquisirà documentazione comprovante il pagamento del saldo e delle spese, redigendo entro **60 giorni** la bozza del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice.

## ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 E SS. C.P.C.

Il Professionista Delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 588 c.p.c.) qualora ricorrano alternativamente le seguenti condizioni:

- La vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte.
- L'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta.
- In presenza di più offerte, ma senza gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima risulti inferiore al valore d'asta.
- In caso di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito sia comunque inferiore al valore d'asta.

### Restituzione Cauzione

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dall'avvocato delegato entro **3 giorni lavorativi** tramite bonifico o deposito.

## SPESE E ONERI

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA, imposte ipotecarie e catastali, spese per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie) sono a carico dell'aggiudicatario.

### Adempimenti dell'Aggiudicatario:

L'aggiudicatario dovrà:

- Depositare contestualmente al saldo del prezzo una somma pari al **20% del prezzo di aggiudicazione** per coprire le spese predette.
- In caso di insufficienza della somma depositata, sarà obbligato a integrarla entro **15 giorni** dalla comunicazione del Professionista Delegato.

### Compiti del Professionista Delegato:

- Assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti un termine di **30 giorni** per depositare la nota analitica di precisazione del credito, con indicazione del capitale, interessi e spese.
- Determinare, entro **15 giorni** dal deposito delle note, le spese forfettarie e l'eventuale conguaglio dovuto dall'aggiudicatario.

- Assegnare all'aggiudicatario un termine di **60 giorni** per il pagamento delle spese e del conguaglio.

Una volta adempiuto quanto sopra, il Delegato trasmetterà al Giudice gli atti necessari per la pronuncia del decreto di trasferimento.

## **CREDITORE FONDIARIO**

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale istituto una parte del prezzo pari all'**80% del credito complessivo**. Il restante **20%** dovrà essere versato sul conto della procedura per coprire spese prededucibili.

### **Documentazione e Comunicazioni:**

- Il creditore fondiario deve trasmettere al Delegato, entro **5 giorni dall'aggiudicazione**, la nota di precisazione del credito e le coordinate bancarie per il versamento.
- Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario le modalità di versamento tramite raccomandata o PEC, con indicazione degli IBAN relativi.

## **CESSAZIONE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

In caso di vendita in più lotti, il Delegato disporrà la cessazione della vendita quando l'importo ottenuto raggiungerà l'ammontare dei crediti vantati dai creditori e delle spese di esecuzione.

Gli eventuali interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento con istituti aderenti all'iniziativa ABI ([www.abi.it](http://www.abi.it)) che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile.

## **VISITE ALL'IMMOBILE**

Le richieste di visita dell'immobile devono essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, utilizzando l'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il modulo online.

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o altro luogo indicato.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui seguenti siti:

- **[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)**
- **[www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it)**
- **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia.

Per informazioni, rivolgersi al Professionista Delegato.

Apricena, 7 febbraio 2025

Il Professionista Delegato  
**Avv. Salvatore Settembre**