



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 275/2022 R.G.Es. Lotto 3

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Michela Valente

Professionista Delegato: Avv. Salvatore Settembre

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Salvatore Settembre, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 275/2022 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, in forza dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Michela Valente in data 20/07/2025, promossa da Di Cataldo Michele e Donataccio Raffaella (creditori procedenti), con l'intervento di Agenzia delle Entrate – Riscossione e di Di Paola Michele (creditori intervenuti), essendo andati deserti il primo esperimento di vendita del 14 gennaio 2026 (limitatamente al Lotto 3) e il secondo esperimento del 10 giugno 2026, RENDE NOTO che il giorno **19 Novembre 2026, alle ore 18.30**, dinanzi al professionista delegato Avv. Salvatore Settembre, presso lo studio legale in Apricena (FG), Corso Generale Torelli n. 112, ovvero in via telematica tramite il portale del gestore della vendita “garavirtuale” (www.garavirtuale.it) di Gruppo EDICOM S.p.A., avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista, in terzo esperimento, dell'immobile di seguito analiticamente descritto.

Descrizione del Lotto 3 sito nel Comune di Cagnano Varano (FG)

Piena proprietà dei seguenti beni:

- BENE C): appartamento ad uso abitativo sito in Cagnano Varano (FG) alla Via Giro Esterno n. 1/C, posto ai piani secondo e terzo con ingressi privati rispettivamente dalle porte a sinistra e di fronte per chi accede ai pianerottoli salendo le scale, composto da 12 vani catastali e comprensivo di un accessorio di cantina pertinenziale posto al primo piano sottostrada, con ingresso privato dal vano scala, per una superficie complessiva coperta di circa 136,5 mq. al secondo piano, di circa 90 mq. al terzo piano e di circa 59 mq. in piano interrato, oltre a una superficie scoperta di circa 68 mq.;
- BENE F): locale box a piano terra sito in Cagnano Varano (FG) alla Via G. Rossini n. 18/G, della consistenza di 33,5 mq.;

- BENE H): locale a piano terra adibito ad autorimessa sito in Cagnano Varano (FG) alla Via Giro Esterno n. 1/D, della consistenza di 37,5 mq.;
- BENE O): diritti pari a 14/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche.

Dati catastali Catasto Fabbricati del Comune di Cagnano Varano (FG):

- Bene C: Foglio 73, particella 1923, sub 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 251 mq. (escluse aree scoperte 240 mq.), rendita catastale € 867,65;
- Bene F: Foglio 73, particella 1923, sub 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq., superficie catastale totale 36 mq., rendita catastale € 110,01;
- Bene H: Foglio 73, particella 1923, sub 5, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq., superficie catastale totale 34 mq., rendita catastale € 107,11;
- Bene O: Foglio 73, particella 1714, categoria F/1, consistenza 182 mq. e particella 1716, categoria F/1, consistenza 107 mq.

Confini

Per i confini dei singoli beni si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti, che qui deve intendersi riportata e trascritta.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Il fabbricato è stato costruito in violazione delle distanze legali, come accertato e dichiarato con sentenza del Tribunale di Lucera – Sezione Distaccata di Rodi Garganico n. 103/2012, depositata in Cancelleria il 04/05/2012, resa nel giudizio n. 261/C/2006 R.G., confermata dalla Corte d'Appello di Bari con sentenza n. 1885/2015 del 27/10/2015, pubblicata il 20/11/2015, resa nel giudizio n. 1047/2012 R.G., divenuta irrevocabile in data 21/05/2016, in quanto non è stato proposto ricorso per Cassazione. Tale violazione ha comportato una decurtazione del valore dei beni di cui al Lotto 3, operata dal CTU nella perizia di stima. Tale pregiudizio resterà a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è privo di certificato di agibilità. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, della disciplina di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Bene C: Classe energetica “E” (EPgl,nren 166,21 kWh/m²·anno). Beni F e H (box/autorimessa): esclusi dall’obbligo di dotazione dell’attestato di prestazione energetica ai sensi dell’art. 3, comma 3, del D. Lgs. 192/2005, in quanto rientranti nelle categorie esenti.

Stato di occupazione

Gli immobili risultano occupati senza titolo opponibile alla procedura. La liberazione sarà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio ai sensi dell’art. 586 c.p.c.

Formalità gravanti sul bene

Sui beni risulta trascritto il verbale di pignoramento immobiliare a favore dei creditori procedenti. Con il successivo decreto di trasferimento sarà disposta la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle eventuali iscrizioni ipotecarie, con spese a carico dell’aggiudicatario. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Custode giudiziario

Custode giudiziario è il sottoscritto professionista Avv. Salvatore Settembre, con studio in Apricena (FG), Corso Generale Torelli n. 112, tel./fax 0882 645609 – cell. 349 4464411 – e-mail avv.salvatoresettembre@gmail.com. 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 form di prenotazione.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D’ASTA: € 49.613,00 (quarantanovemilaseicentotredici/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 37.210,00 (trentasettemiladuecentodieci/00), pari al 75% del valore base d’asta, oltre oneri fiscali come per legge.

Il prezzo base del presente terzo esperimento è determinato applicando al prezzo base del precedente esperimento la riduzione di un quarto autorizzata dall’ordinanza di delega (secondo ribasso). L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla perizia di stima redatta dal C.T.U. ing. Gianni Iagulli, depositata in data 31/03/2025, alla quale integralmente si rimanda e che qui deve intendersi riportata e trascritta, consultabile sul sito www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Condizioni della vendita

La vendita è a corpo e non a misura ed 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, a titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti, 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Possibilità di finanziamento

Gli interessati all'acquisto potranno 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, con gli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. (l'elenco degli istituti aderenti è consultabile sul sito www.abi.it), tra cui, in ambito locale, UniCredit S.p.A. – Agenzia di Foggia, salvo altri; gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per ogni maggiore informazione.

OFFERTE DI ACQUISTO – VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale. Le offerte di acquisto potranno pervenire nei seguenti modi.

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 (esclusi i giorni festivi ed il sabato; qualora tale giorno cada in giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente non festivo), tramite il portale del gestore della vendita telematica Gruppo EDICOM S.p.A. – www.garavirtuale.it, 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; ove 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;
- 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 di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi ed il sabato), presso lo studio del professionista delegato Avv. Salvatore Settembre, in Apricena (FG), Corso Generale Torelli n. 112. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente un "nome" di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve esservi apposta. L'offerta deve 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 e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta (a cui, in caso di aggiudicazione, sarà intestato l'immobile: non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge; se minorenne o interdetto, l'offerta è sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto deve essere allegato il certificato del registro delle imprese o la procura/atto di nomina; 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, come indicati nel presente avviso, e l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso a pena di inammissibilità;
- c) il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, valutabile dal Delegato ai fini della migliore offerta;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

e) all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità: se persona fisica, la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale (ed eventuale permesso di soggiorno/passaporto); se persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante o il verbale di attribuzione dei poteri, oltre alla fotocopia del documento del legale rappresentante; nonché l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 275/2022", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;

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

Cauzione

La cauzione, pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto, dovrà essere prestata: per l'offerta analogica, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 275/2022"; per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale "Posizione 202200027500001 versamento cauzione", da eseguirsi in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terranno il giorno **19 Novembre 2026, alle ore 18.30**, presso lo Studio Legale Settembre del professionista delegato in Apricena (FG), Corso Generale Torelli n. 112; in tale luogo ed a tale ora si convocano sin d'ora le parti e i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle operazioni e a formulare eventuali osservazioni sull'offerta. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo P.E.C. indicato dall'offerente telematico – nonché al recapito telefonico dallo stesso indicato – un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. 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, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta, da consegnarsi al Delegato in sede d'asta.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della Vendita Telematica è Gruppo EDICOM S.p.A., attraverso il proprio portale dedicato www.garavirtuale.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista

delegato. Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso, sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste; b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta (nei limiti di ammissibilità), sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta; l'aumento minimo non potrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato, e tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni, e salvo istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in ulteriore parità, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo o, infine, a chi abbia presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione e versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine avente natura perentoria, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 275/2022" ovvero mediante bonifico sul conto della procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con causale "Posizione 202200027500001 versamento saldo prezzo". Nello stesso termine, a pena di inefficacia e revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Ai fini della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Spese di trasferimento

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, la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione sopra indicata; ove insufficiente, sarà tenuto a integrarla entro 15 giorni dalla comunicazione dell'invito del professionista delegato.

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

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte, ovvero per offerta unica/migliore inferiore al valore d'asta, ovvero per prezzo di gara comunque inferiore al valore d'asta, secondo le modalità e i termini stabiliti nell'ordinanza di delega.

Creditore fondiario

Ove all'esecuzione partecipi una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale 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 a garanzia delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nei termini e con le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 e all'ordinanza di delega. (Alla data del presente avviso non risulta partecipare all'esecuzione alcun creditore fondiario.)

Pubblicità e informazioni

Della vendita è data pubblica notizia, a cura del professionista delegato, mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e pubblicazione sul sito www.asteannunci.it – a mezzo di Gruppo EDICOM S.p.A. – almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (con oscuramento dei dati sensibili), oltre alle ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere presentate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando la funzione "Prenota visita immobile"; in alternativa potrà essere contattato il Custode Giudiziario Avv. Salvatore Settembre (tel. 0882 645609 – cell. 349 4464411). Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o altro luogo da questi indicato. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato.

Clausola di rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Apricena, 18 Luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Settembre