

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 410/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Giudice Esecuzione: DOTT.SSA **TERESA BARILE**

Curatore Delegato alla vendita: DOTT. **VINCENZO TOSIANI**

Gestore vendita telematica: **WWW.SPAZIOASTE.IT**

AVVISO DI VENDITA SENZA

INCANTO CON GARA SINCRONA

MISTA

Il giorno **9 NOVEMBRE 2026**, alle ore 10,00, avanti al Professionista Delegato **Dott. Vincenzo Tosiani** presso il proprio studio in San Paolo di Civitate (FG) alla via Zuppetta n. 88, secondo quanto disposto dal G.E. Dott Michele Palagano con provvedimento del 11.06.2025, con il quale si autorizzava la vendita senza incanto con modalità sincrona mista delegando il dott. Vincenzo Tosiani, già custode giudiziario, si procede alle operazioni di vendita dell'unità immobiliare di seguito descritta:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione fuori dal centro urbano di Foggia, con accesso dalla complanare della strada Foggia Manfredonia.

L'abitazione è posta al piano terra, avente accesso da aia comune, composta di n. 3 vani ed accessori, con annesso locale ad uso cantina al piano interrato, cui si accede mediante una botola interna.

L'immobile non detiene la porzione dell'aia comune, di conseguenza si dovrebbe istituire una servitù di passaggio per accedere al compendio pignorato. Attualmente l'accesso all'aia comune avviene mediante un cancello posto al termine della rampa che da sulla complanare della Foggia Manfredonia.

Attualmente l'abitazione è in ristrutturazione, è priva di acqua potabile in quanto non risulta allacciata alla rete idrica di Acquedotto Pugliese spa, non ha energia elettrica in quanto la fornitura è stata bloccata.

L'abitazione è dotata di Certificazione Energetica rinnovata dall'ing. Michele De Santis e risulta essere censita in catasto fabbricati del Comune di Foggia – foglio 34 – particella 325 – sub. 1 – categoria catastale A/4 – classe 3 – superficie 102 mq. – intestato al debitore.

L'abitazione facente parte del compendio pignorato, risulta essere oggetto di un contenzioso civile attualmente in essere dinanzi al Tribunale di Foggia – R.G. 2683/2020 – per la revoca della donazione.

Prezzo base d'asta Lotto n. 1: Euro 38.728,13

Offerta minima Euro 29.046,10

Cauzione 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo Euro 1.000,00

Custode dei beni pignorati e Professionista Delegato: dott. **VINCENZO TOSIANI**, con studio in San Paolo di Civitate (FG), Via Zuppetta n. 88, telefono 0882 551264 - email: studioancoratosiani@gmail.com.

Si rammenta che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) che provvederà a contattare il Custode.

MODALITÀ DI VENDITA.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, così come descritto

nella perizia del dott. Agronomo Giuseppe Marino e degli allegati, rinvenibili sui siti www.asteanunci.it, www.tribunale.foggia.it <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, alle quali si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del giorno 6 novembre 2026** e potranno essere presentate in maniera analogica (cioè in modo tradizionale, su carta resa legale) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato oppure, in alternativa, con modalità telematica all'interno del portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure dal Portale del gestore della vendita telematica **WWW.SPAZIOASTE.IT** secondo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura esecutiva immobiliare n. 410/2013 R.G.E. – Tribunale di Foggia"**, oppure bonifico bancario sempre da eseguirsi sul conto corrente TRIBUN-WEB, intestato alla procedura esecutiva n. 410/2023 R.G.E. – Tribunale di Foggia, CODICE IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190 – con la causale "posizione 20230004100001 DEBITOREGUERRASUSANNA versamento saldo prezzo"**.

Dovranno altresì essere contestualmente corrisposti gli oneri fiscali, le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività. Gli oneri vengono stimati in via approssimativa e salvo conguaglio nella misura del 20% del prezzo offerto, salva l'applicazione delle eventuali agevolazioni di legge.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

L'offerta di acquisto su supporto analogico deve essere presentata in busta chiusa e deve essere redatta su carta resa legale con bollo da 16 euro; deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), residenza, stato civile, recapito telefonico, domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni vengono fatte presso la Cancelleria), eventuale indirizzo PEC del soggetto offerente; se l'offerente è coniugato il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta; i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto e dei termini di pagamento, a pena di esclusione, che comunque non potranno essere superiori a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; l'eventuale richiesta di tassazione con l'agevolazione acquisto prima-casa (o eventuali altri tipi di agevolazione fiscale); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati e dell'avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto le condizioni e le modalità di vendita senza riserva alcuna.

All'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura esecutiva immobiliare n. 410/2013 R.G.E. – Tribunale di Foggia"**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

Non è ammessa la formulazione di offerte per conto terzi, se non da procuratore legale che agisca in forza di mandato (art. 571 cpc); è ammessa la partecipazione alla gara anche a mezzo di un mandatario purché munito di procura speciale autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica essa dovrà essere presentata accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure al Portale del gestore della vendita telematica **WWW.SPAZIOASTE.IT** secondo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi. L'offerta dovrà contenere:

- 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 del fallimento;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente del fallimento;
- 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 (termine massimo di 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Essa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia. Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto corrente TRIBUN-WEB, intestato alla procedura esecutiva n. 410/2023 R.G.E. – Tribunale di Foggia, CODICE IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190 – con la causale "posizione 20230004100001 DEBITORE GUERRASUSANNA VERSAMENTO CAUZIONE"**. La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno di scadenza della presentazione dell'offerta (ossia il giorno non festivo antecedente la data della vendita), pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari e dell'imposta di bollo.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società **Astalegale.net SpA**. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci stabiliti dal professionista delegato al momento della gara.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o

mananza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mananza 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Professionista Delegato con spese a carico dell'aggiudicatario.

Allo stato l'immobile descritto nel lotto n. 1 è nella disponibilità del Custode dei beni pignorati.

Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché pubblicato sui siti www.asteanunci.it, www.tribunale.foggia.it <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal curatore fallimentare a chiunque vi abbia interesse.

San Paolo di Civitate, 30.08.2026

Il Professionista Delegato
Dott. Vincenzo Tosiani

COME SI SVOLGONO LE VENDITE IMMOBILIARI

Le vendite immobiliari nelle procedure esecutive vengono effettuate ai sensi dell'art. 569, co. 3° e co. 4°, nella data, nel luogo e con la modalità della vendita telematica sincrona mista indicate nell'avviso di vendita, al prezzo base fissato.

È valida la formulazione di offerte inferiori, purché pari ad almeno il 75% del prezzo base, con l'avvertimento che in tale caso il Professionista Delegato può far luogo alla vendita solo quando ritiene che non vi sia serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed in mananza di istanze di assegnazione. In caso di più offerte, si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti e tra quelli collegati telematicamente al portale del gestore della vendita partendo dall'offerta più alta, con il rilancio minimo indicato nell'avviso, secondo le modalità operative sinteticamente di seguito indicate alla sezione "modalità di partecipazione alle operazioni di vendita".

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'acconto versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto ed unitamente alle spese di vendita per oneri fiscali e quelle poste dalla legge a carico dell'aggiudicatario andrà versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegno circolare intestato al fallimento ovvero a mezzo di bonifico bancario.

Agli offerenti che hanno partecipato alla gara e che non si sono resi aggiudicatari dell'immobile esitato verrà immediatamente restituita la cauzione depositata.

COME PARTECIPARE ALLE VENDITE IMMOBILIARI

Le vendite telematiche c.d. sincrone miste consentono la presentazione delle offerte e dei rilanci, nella medesima unità di tempo, sia nelle forme tradizionali che con modalità telematiche.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TRADIZIONALE.

L'offerta d'acquisto di un immobile ad un'asta giudiziaria in forma tradizionale deve essere presentata in carta resa legale (bollo da 16,00), tassativamente in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita (in giorno feriale antecedente al sabato) presso lo studio del Professionista Delegato.

La stessa deve essere debitamente sottoscritta con l'indicazione dell'ufficio giudiziario, dei dati identificativi del fallimento (anno e numero di ruolo generale), del bene, del numero o altro dato identificativo del lotto, del prezzo offerto e del termine di pagamento. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, quale cauzione, intestato al curatore fallimentare. Nell'offerta l'offerente deve indicare le proprie generalità (allegando fotocopia di un proprio documento di identità in corso di validità), il proprio codice fiscale, la residenza o il domicilio eletto nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (con l'avvertimento che in mananza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale), un recapito telefonico e deve indicare, nella ricorrenza dei presupposti di legge, se intenda avvalersi dell'agevolazione fiscale prima casa nonché, nel caso in cui sia coniugato, se si trova in regime di separazione o comunione dei beni.

Nel caso di offerta d'acquisto effettuata da una società alla domanda deve essere allegata una visura camerale attestante il potere di rappresentanza nonché quello di procedere all'acquisto immobiliare per conto della società di chi sottoscrive la proposta. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TELEMATICA.

L'offerta d'acquisto in forma telematica deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita, ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web per la presentazione dell'offerta tramite il relativo link. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, in seguito specificatamente indicati, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta va presentata entro le ore 12,00 del giorno 6 novembre 2026 e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato: onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10 % del prezzo offerto, versando Euro 16,00 per la marca da bollo con le modalità indicate nel portale del gestore della vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono indicate nell'avviso di vendita e copia della relativa contabile deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. La cauzione si riterrà validamente versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato e visibile sul conto corrente intestato al fallimento al momento dell'apertura della gara, determinandosi altrimenti la nullità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.

L'offerta telematica, oltre ai contenuti dell'offerta cartacea sopra indicati, dovrà contenere: la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione eseguita a mezzo di bonifico bancario; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico della cauzione; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Sia per le modalità tradizionali e che per quelle telematiche non è ammessa la formulazione di offerte per conto di terzi, se non da procuratore legale che agisca in forza di mandato (art 571 c.p.c.).

Modalità di partecipazione alle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al Professionista Delegato nel luogo in cui si svolge la vendita: è ammessa la partecipazione alla gara anche per mezzo di un mandatario, purché munito di procura speciale autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale del gestore delegato. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso in modo da poter permettere all'offerente telematico di partecipare seguendo le indicazioni ivi riportate.

Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del curatore fallimentare: tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al curatore.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al curatore saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al professionista curatore.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo previsto per i rilanci senza che siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida (1 minuto) tanto da parte dei partecipanti alla gara presenti in studio quanto da quelli collegati telematicamente. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Pubblicità.

L'avviso di vendita in forma integrale è pubblicato, unitamente alla perizia di stima, sul sito www.asteanunci.it. È altresì inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> esclusivamente tramite il quale l'interessato potrà richiedere la visita del bene in vendita.

Trasferimento della proprietà.

Il trasferimento dei lotti oggetto della vendita, a favore dell'aggiudicatario, avverrà mediante decreto di trasferimento del G.E., solo dopo l'avvenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario (queste ultime nella misura forfettaria del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio).

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto, imposte di registro, eventuale IVA, le certificazioni di legge, ed ogni spesa necessaria e/o connessa al trasferimento del lotto, compreso l'onorario del notaio stipulante l'atto di vendita.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini di legge previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Se, dopo l'aggiudicazione, l'offerente non perfezionerà l'acquisto entro i termini stabiliti, la vendita si intenderà autonomamente risolta e la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria.