

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA



CAUSA n. R.G. 1297/2019

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO.

Il dott. Lorenzo Mantuano commercialista e professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e per gli effetti ai sensi dell'art 720 cc, 570 e ss a compimento delle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice del Tribunale di Foggia dott.ssa Busti emesso in data 07/10/2022, e successivi atti del 17/05/2024 e 15/07/2024

AVVISA

che il **25 marzo 2026, alle ore 11.00**, avanti il professionista delegato, presso lo studio sito in Manfredonia alla via Corso Roma 117, 1° piano, saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. e si procederà alla vendita senza incanto del diritto di piena proprietà degli immobili pignorati di seguito descritto a mezzo della perizia estimativa del geometra Giuseppe Masciopinto e Classe energetica G, attestazione APE del perito geom Giuseppe Masciopinto.

LOTTO N. 1 - composto complessivamente dalle unità immobiliari:

Piena proprietà della unità immobiliare, abitazione al piano rialzato: Foglio 84, particella 428, subalterno 47 - **Località Scalo dei Saraceni**, piano T, interno 4, scala A - zona censuaria 2 - categoria A/3 - classe 1 - consistenza 3 vani - superficie catastale totale mq. 39 - totale escluse aree scoperte mq. 36 - rendita catastale €119,30.

2. Il deposito al piano seminterrato: Foglio 84, particella 428, subalterno 48 - Via dei Saraceni, piano T, interno 4, scala A - zona censuaria 2 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza mq. 47 - superficie catastale totale mq. 61 - rendita catastale €143,21.

3. Il giardino a piano terra: Foglio 84, particella 428, subalterno 153 - Via dei Saraceni, piano T, interno 4, scala A - zona censuaria 2 - categoria F/1 (area urbana) - consistenza mq. 16.

DESCRIZIONE LOTTO.

Trattasi di un complesso immobiliare sito in Manfredonia (FG), **frazione Scalo dei Saraceni, via Ginestre, snc, scala A, interno 4.** Il bene consiste in un'abitazione a piano rialzato costituita da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. L'abitazione dispone di pertinenze esclusive composte da un balcone-veranda a livello, un locale di sgombero al piano seminterrato sottostante e un giardino antistante a piano terra. Fanno parte di un complesso di case a schiera plurifamiliari sito nella località **"Scalo dei Saraceni", denominato "Residence il Gabbiano".** L'immobile **ha una superficie commerciale vendibile di mq. 51,00.**

Detti immobili risultano avere opere in parte sanabili ed in parte non sanabili, a riguardo si fa riferimento alla perizia tecnica estimativa del geom. Masciopinto incaricato dal Tribunale.

VALORE DELLA OFFERTA:**LOTTO UNICO 1)**

Prezzo base valore d'asta: €22.500,00 (ventiduemila e cinquecento/00).

**Offerta minima è pari al 75% del prezzo base €16.875,00
(sedicimilaottocentosettantacinque /00).**

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta dalle relazioni dell'esperto stimatore in atti, pubblicate sui siti www.astegiudiziarie.it e <https://pvp.giustizia.it/pvp/e> come risulta dai certificati catastali ipotecari in atti. La vendita è a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **L'intero immobile (LOTTO UNICO, abitazione e pertinenze) è attualmente occupato dai debitori e sarà liberato con l'aggiudicazione definitiva.** La vendita 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, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, mancanza 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 di quello precedente, non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. 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 concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si avverte come da ordinanza del 17/05/2024 del Tribunale di Foggia dott.ssa Busti che.

- 1) all'esecuzione delle forme di pubblicità (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità;
- 2) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);
- 3) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, presso lo studio del professionista delegato o nel luogo indicato nell'avviso di vendita, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
- 4) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 5) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 6) a procedere all'aggiudicazione, nel caso di presentazione di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità previste al punto che precede) con prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nella presente ordinanza (e successivi ribassi qui stabiliti), se non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 7) in presenza di più offerte, anche inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito nella presente ordinanza, provveda in ogni caso all'effettuazione della gara tra

gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. L'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.

- 8) a redigere il verbale dell'udienza;
- 9) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- 10) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 11) a comunicare all'aggiudicatario, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- 12) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- 13) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 14) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, a questo Giudice per l'emanazione.
- 15) ad effettuare, dopo la sottoscrizione del decreto da parte del giudice, la cancellazione delle eventuali iscrizioni ipotecarie di creditori che, ai sensi dell'art. 1113 c.c., siano parte nel giudizio;
- 16) ad eseguire le formalità di registrazione e trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di annotazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;
- 17) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA.

Detto ciò, si dispone che la vendita abbia luogo alle seguenti condizioni:

- A)** il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;
- B)** le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- C)** 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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- D)** **entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;
- E)** ogni offerente, esclusi i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente: - l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo €16,00); - un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "giudizio n. 1297/2019", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- F)** l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Foggia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria; 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; 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.

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, 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 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, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato al **Tribunale di Foggia – GIUDIZIO N 1297/2019**, per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione, come indicato nelle precedenti lettere E).

G) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

MODALITA' DI VENDITA E DELIBERAZIONI DELLE OFFERTE.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

H) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato

all'offerente che per primo avrà depositato la busta);

I) le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad €5.000,00. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

AGGIUDICAZIONE SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE.

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **25 marzo 2026 alle ore 11.00 presso lo studio del professionista delegato sito in Manfredonia (Fg) alla via corso Roma 117** ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti ed i creditori istanti, a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara, 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.

L) l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il **residuo prezzo** e l'importo delle **spese necessarie** per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (come da precedente lettera E) offerta di acquisto;

Il professionista delegato procede ad effettuare pubblicità, mediante inserzione sul sito www.astegiudiziarie.it e sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (come da provvedimento del Giudice del 15/07/2024);

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 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.astegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> del Ministero della Giustizia.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista. Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Il professionista delegato: dott Lorenzo Mantuano, studio corso Roma 117, Manfredonia (FG) tel/fax 0884514788 cell 3357191568, email: lorenzo.mantuano@libero.it

Manfredonia lì, 09/01/2026

Il Professionista Delegato
Lorenzo Mantuano

