

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista avv. Cristiano Pio de Trino, delegato dal Tribunale di Foggia, G.E. Dott.ssa Stefania Rignanese, con ordinanza datata 27/03/2025, nella procedura iscritta al n. **558/2017 R. G. E.I.**;

- viste le relazioni di stima del bene pignorato;
- vista la documentazione in atti
- vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c. e la stima dell'esperto che ha valutato il **VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'**:
 - **del lotto 1 in euro 12.000,00, ridotto ad euro 9.500,00** per adeguamento degli impianti e spese pari ad **euro 2.500,00**;
 - **del lotto 3 in complessivi euro 54.000,00, ridotto ad euro 50.700,00** per adeguamento degli impianti e spese pari ad **euro 3.300,00**;
- visto l'esito negativo della vendita tenutasi in data 12/12/2025
- visto l'esito negativo della vendita tenutasi in data 3/03/2026
- visto l'esito negativo della vendita tenutasi in data 15/05/2026
-

AVVISA

che il giorno **16 DICEMBRE 2026 ore 16.00** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Cristiano de Trino, **presso l'Aula Aste Telematiche in Lucera alla Via Federico II n. 11, piano 1**, si terrà, con modalità **SINCRONA MISTA, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati.

LOTTO UNO

PIENA PROPRIETA'

Locale a piano terra, sito in Volturino (FG) in Via Principe Umberto 43, (catastralmente 45) costituito da un unico locale, attualmente censito come abitazione di tipo rurale ma adibibile ad uso deposito, catastralmente censito al Catasto Fabbricati di Volturino al foglio 39, particella **164/2** (ex 174/1), cat. A/6 abitazioni di tipo rurale, classe 3[^], 1 vano, superficie catastale 29 mq, rendita € 48,55, indirizzo Via Principe Umberto 43.

Le superfici risultano: superficie utile netta 22 mq., superficie commerciale 30 mq., superficie utile lorda 22 mq..

Il portone d'ingresso, di dimensioni ridotte rispetto a quello precedentemente presente, è stato rimpicciolito e sostituito con un altro in legno. Nell'angolo a sinistra di chi entra dal portone di Via Principe Umberto è in fase di costruzione la realizzazione di un caminetto ad angolo. L'immobile risulta pavimentato con ceramiche di 1[^] scelta, intonacato civile liscio, dotato di elettricità, di acqua e di gas ed è stato realizzato uno scarico per l'acqua (scarico di fogna bianca).

Nel locale è posizionato il contatore dell'acqua, contatore comune anche ad altri due immobili, di cui: uno posto in vendita nella presente procedura (lotto 3) ed uno non oggetto di vendita. All'interno risulta anche ubicata una caldaia da 20.000 kw dalla quale parte l'impianto. La caldaia è comune anche ad altri due immobili, di cui: uno posto in vendita nella presente

procedura (lotto 3) ed uno non oggetto di vendita. Il contatore del gas è posizionato all'esterno, sulla facciata. La facciata esterna è intonacata al rustico.

Si evidenzia che precedentemente l'immobile risultava privo di solaio (soffitto) ma successivamente lo stesso solaio è stato ricostruito. Attualmente nel solaio è stata lasciata un'apertura che, tramite una scala provvisoria in legno, consente l'accesso all'immobile posto al piano soprastante. **La botola dovrà essere chiusa a cura e spese dell'aggiudicatario mediante i seguenti interventi:**

- demolizione della scala in legno interna che collega i due lotti: € 100,00
- costruzione del pezzo di solaio mancante = € 900,00
- intonacatura del pezzo di solaio: = € 200,00.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Volturino con i seguenti indici:
- f.lo 39 p.lla 164 sub 2 (derivante dall'ex p.lla 174 sub 1) - Via Principe Umberto n.45 - piano terra - classe 3 - consistenza vani 1 - categoria A/6 (abitazione di tipo rurale) - superficie catastale totale mq. 29 - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.29 - rendita € 48,55.

COERENZE APPARTAMENTO

L'immobile confina con altro fabbricato al Foglio 39- P.lla 164/3, con via Principe Umberto e proprietà di terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è nella disponibilità dell'esecutata ma verrà rilasciato con l'aggiudicazione a cura e spese del Tribunale.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1942 e non risultano rinvenute autorizzazioni a costruire e certificati di agibilità. Tuttavia le norme edilizie dell'epoca possono essere considerate rispettate sotto il profilo urbanistico e sismico. Pertanto l'aggiudicatario prende atto dell'assenza del rinvenimento di autorizzazioni a costruire e certificati di agibilità.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale a causa dell'apertura di una botola sul solaio (soffitto).

Pertanto necessita un aggiornamento della pianta catastale con costi a carico dell'aggiudicatario stimati dall'Esperto d'Ufficio in euro 500,00.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica. Sarà onere dell'aggiudicatario farsene carico.

ONERI CONDOMINIALI.

Non esiste un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali.

IN EVIDENZA

L'Esperto D'Ufficio ha stimato i costi di adeguamento degli impianti e separazione del presente lotto da un altro lotto collegato mediante una botola, in euro 2.5000,00.

I costi per l'adeguamento e la pratica rimarranno a carico dell'aggiudicatario..

COSTI:

1) chiusura dell'apertura nel solaio che divide il lotto 1 dal altro lotto:

* demolizione della scala in legno interna che collega i due lotti: € 100,00

* costruzione del pezzo di solaio mancante = € 900,00

* intonacatura del pezzo di solaio: = € 200,00

2) separazione dell'impianto gas dagli altri lotti:

* ricerca dei tubi gas (partendo dal contatore del gas) tramite apertura di qualche traccia, taglio in corrispondenza della diramazione che sale al 1° piano, chiusura del tubo tagliato, intonacatura e rasatura delle tracce aperte: a corpo: = € 400,00

3) separazione dell'impianto idrico dagli altri lotti: ricerca dei tubi acqua (partendo dal contatore dell'acqua) tramite apertura di qualche traccia, taglio in corrispondenza della diramazione che sale al 1° piano, chiusura del tubo tagliato, intonacatura e rasatura delle tracce aperte: a corpo: = € 400,00

4) spese tecnico-professionali per l'aggiornamento della piantina catastale: a corpo = € 500,00

TOTALE SPESE SEPARAZIONE LOTTO 1 DA ALTRO LOTTO = € 2.500,00

= **PREZZO BASE: € 4.007,81**
(QUATTROMILASETTE/81)

= **OFFERTA MINIMA= € 3.005,85**
(TREMILACINQUE/85)

Si evidenzia che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

***** ***** *****

LOTTO TRE

PIENA PROPRIETA'

Immobile in Volturino (FG) avente accesso da Via Principe Umberto 47 (catastalmente 49) e da Via Principe Amedeo 22 che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, con superficie utile netta = 77 mq; superficie commerciale = 106 mq; superficie utile lorda = 79 mq., censito catastalmente come magazzino/deposito (C/2). Tuttavia, la parte con accesso da Via Principe Umberto 47, (catastalmente 49), posta al piano primo, di mq. 78, al quale si arriva salendo una piccola scala esterna, attualmente è utilizzata come appartamento ed è solo potenzialmente adibibile ad uso residenziale mentre il vano con accesso da Via Principe Amedeo 22, posto al piano terra, di mq. 28, utilizzato come fioreria, è adibibile solo potenzialmente ad uso commerciale.

I due livelli sebbene abbiano ingressi diversi, sono collegati tra loro attraverso una piccola e disagiata scala interna in legno di circa 10 gradini, alla quale si accede attraverso una botola presente nel pavimento al piano primo e sul soffitto del piano terra.

La parte di immobile posta al piano primo è composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina ed un bagno mentre la parte di immobile posta al piano terra da un unico vano.

"L'immobile, attualmente censito in categoria catastale C/2, (magazzino/deposito) presenta caratteristiche tali da renderlo potenzialmente adibibile ad uso residenziale e commerciale, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni urbanistiche e sanitarie." La procedura non garantisce il cambio d'uso.

Si precisa che l'unità immobiliare posta al piano primo con accesso da Via Principe Umberto, risulta **fisicamente unita** ad un'altra unità immobiliare **non oggetto di vendita**, mediante apertura interna. Si specifica pertanto che **la vendita ha ad oggetto esclusivamente la porzione**, come sopra descritta e di seguito identificata catastalmente, e che l'aggiudicatario **non potrà vantare diritti** sull'unità non oggetto di vendita, né su eventuali porzioni ad essa appartenenti.

Il tecnico incaricato ha rilevato tale situazione in sede di sopralluogo e ha stimato i costi per il ripristino della separazione fisica tra le due unità mediante:

1) chiusura del varco nel muro maestro che divide il lotto 3 dall'altro immobile non oggetto di vendita (tale varco attualmente segna l'inizio del corridoio presente nel lotto non oggetto di vendita e che permette l'accesso alle camere da letto e alla scala in legno che scende al lotto 1)

Costo chiusura = € 600,00

2) ripristino della muratura mancante all'interno del bagno principale laddove è inserito il vano doccia- Costo ripristino = € 800,00

3) separazione dell'impianto elettrico dagli altri lotti: ricerca delle canaline elettriche (partendo dal contatore elettrico) tramite apertura di qualche traccia, taglio in corrispondenza della diramazione che immette agli altri lotti, chiusura della canalina tagliata, eventuale ripristino dei collegamenti elettrici modificati, intonacatura e rasatura delle tracce aperte: a corpo: = € 400,00

4) spese tecnico-professionali per la piantina catastale: a corpo = € 500,00

Totale spese separazione lotto 3 dal lotto non oggetto di vendita = € 3.300,00 che rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile deposito, costituito da ambienti utilizzati a fini residenziali al 1° piano e da un locale usato a fini commerciali al piano terra, rispetto alla pianta catastale e quindi allo stato di diritto, ha subito le seguenti trasformazioni:

- trasformazione di una finestra in una porta d'ingresso;
- costruzione tramezzi per la realizzazione di un bagno, una cucina, un ingresso ed un salone;
- è stato realizzato un bagno, cieco, che riceve luce dal salotto, dall'ingresso e dal corridoio;
- il bagno è stato rivestito con ceramiche sulle pareti ed è dotato di aspiratore.

All'interno del locale adibito ad uso residenziale sono presenti pavimenti con ceramiche di prima scelta e sono stati intonacati a civile liscio. I locali sono dotati di elettricità, riscaldamento a gas, acqua e scarichi in bagno e cucina. La cucina ed il salotto dispongono anche di condizionatore freddo-caldo. Nel salotto è presente anche un ventil-convettore. Gli infissi esterni sono in PVC pesante con vetri atermici da 3 cm mentre quelli interni sono di legno tamburato.

Le facciate esterne sono intonacate a civile rustico. Il soffitto del salotto è stato ribassato (sottotetto) sia al fine di contenere i consumi energetici e sia per permettere le possibili future manutenzioni del tetto. Al sottotetto (da considerare inaccessibile dal punto di vista urbanistico) si accede tramite una piccola botola prefabbricata dotata di scala a scomparsa.

Il contatore elettrico, da 3 kw, è posizionato nel locale di Via Principe Amedeo e fornisce elettricità a tutto l'immobile.

DATI CATASTALI

L' Immobile è identificato in Catasto Fabbricati Di Volturino:

1. - f.lo 39 p.lla 164 sub 6 (derivante dall'ex sub 1) - Via Principe Umberto n.49 - piano terra e 1° - classe 2 - C/2 (magazzini e locali di deposito) - consistenza mq.83 - superficie catastale totale mq.115 - rendita € 257,20.

COERENZE

Il piano terra confina con proprietà xxxxxxxx, con proprietà xxxxxx e Via Principe Amedeo.

Il piano primo confina con Via Principe Umberto, Via Principe Amedeo, Via Summonte, con altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è nella disponibilità dell'esecutata. Sarà onere della procedura procedere ad immettere nel possesso l'aggiudicatario.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1942 e non risultano rinvenute autorizzazioni a costruire e certificati di agibilità. Tuttavia le norme edilizie dell'epoca possono essere considerate rispettate sotto il profilo urbanistico e sismico. Pertanto l'aggiudicatario prende atto dell'assenza del rinvenimento di autorizzazioni a costruire e certificati di agibilità.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale a causa dell'abbattimento di alcuni muri e per la costruzione di alcuni tramezzi.

Pertanto necessita un aggiornamento della pianta catastale con costi a carico dell'aggiudicatario stimati dall'Esperto d'Ufficio in euro 500,00.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'immobile, in quanto classificato in categoria catastale C/2 (magazzino), non rientra tra quelli soggetti all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

ONERI CONDOMINIALI.

Non esiste un condominio.

IN EVIDENZA

Si precisa che l'unità immobiliare posta al piano primo con accesso da Via Principe Umberto, risulta **fisicamente unita** ad un'altra unità immobiliare **non oggetto di vendita**, mediante apertura interna.

L'esperto d'Ufficio ha stimato il costo relativo alle **spese di separazione del lotto 3 dal lotto non oggetto di vendita in € 3.300,00 che rimarrà a carico dell'aggiudicatario.**

= **PREZZO BASE: € 21.389,06**
(VENTUNOMILATRECENTOOTTANTANOVE/06)

= **OFFERTA MINIMA= € 16.041,79**
(SEDICIMILAQUARANTUNO/79)

I beni oggetto di pignoramento sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nelle relazioni di stima dei C.T.U. Ing. Carlo Salvemini pubblicate sul sito www.asteannunci.it,

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, ognuno in unico lotto, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura - ivi compresi, ad es., 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 esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario potrà, tuttavia, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 56, co. 5 D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, co. 6 L.47/85 e successive integrazioni e

modificazioni, mediante domanda di sanatoria che potrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

LA VENDITA AVVERRÀ CON MODALITÀ SINCRONA MISTA E PERTANTO LE OFFERTE POTRANNO AVVENIRE CON OFFERTA TELEMATICA O ANALOGICA.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizi telematici del Ministero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

OFFERTA TELEMATICA

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito [https:// www.astetelematiche.it](https://www.astetelematiche.it) **entro le ore 12,00 del giorno 15 DICEMBRE 2026**. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Le offerte dovranno essere redatte secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12.00 del giorno 15 DICEMBRE 2026**.

Le offerte, **con assolvimento della marca da bollo di euro 16,00**, dovranno 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, il professionista delegato avv. Cristiano De Trino;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. **Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare;**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto
- l) il termine per il relativo pagamento, del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale **è stata addebitata** la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa,

quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;

q) **espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**

Il presentatore/offrente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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 è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni del D.M. 32/15, saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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.

L'offerente avrà cura di depositare fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica di nazionalità italiana; se l'offerente è persona fisica di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE o non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto anche al fine della verifica della condizione di reciprocità; qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, la visura camerale **di data non anteriore a tre mesi**, dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante e l'oggetto sociale, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.

Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende

depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

La cauzione, per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto aperto presso l'Istituto **Unicredit di Foggia – Giordano** intestato a **"Tribunale di Foggia"** da eseguirsi sulle seguenti coordinate:

IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190

Causale: POSIZIONE 201700055800001 DEBITORE

Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando il carattere maiuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento non andrà a buon fine.

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico bancario sul conto corrente e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

OFFERTA ANALOGICA

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, **personalmente, ovvero a mezzo di avvocato**, munito di procura speciale notarile o procura speciale notarile per persona da nominare.

Ciascun concorrente, **sino alla data del 15 DICEMBRE 2026 entro le ore 12.00** (sabato escluso) **dovrà depositare presso il domicilio del professionista delegato, Avv. Cristiano De Trino in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, II Piano, c/o studio Lacerenza, offerta, in busta chiusa indicante la data della vendita e volendo un nome di fantasia, contenente:**

A) domanda in bollo da Euro 16,00 di partecipazione alla vendita completa di:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui saranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, indicazione dei dati completi – anagrafici e fiscali – del coniuge ed allegazione della fotocopia di un documento di

identità in corso di validità di quest'ultimo. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, la sede legale del soggetto offerente, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della **procura notarile**.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della **procura notarile** presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

2) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Foggia Ufficio Esecuzioni Immobiliari).

3) Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

4) **L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (ossia il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione.** L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

5) Termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che comunque **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni.**

6) **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.**

7) Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'incanto mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

B) Certificato di stato libero ovvero, ove coniugato, estratto di matrimonio con indicazione del regime prescelto.

C) Cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: **Tribunale Foggia Proc. N. 558/2017**

D) Procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore.

E) Fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica, certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi attestante i poteri di rappresentanza con documento di riconoscimento del legale rappresentante, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

F) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità, se a partecipare sarà un cittadino non facente parte della Comunità Europea.

Le offerte criptate e analogiche presentate sono irrevocabili, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3°, c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., le offerte:

- 1) se pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta;
- 3) se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 4) se presentate senza la necessaria procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore e, per le sole offerte telematiche, se prive dei requisiti di cui al D.M. n. 32/2015.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti personalmente.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile, si procederà contestualmente ad una gara tra gli offerenti con il sistema dei rilanci minimi di un cinquantesimo del prezzo indicato dal maggior offerente, entro un minuto.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente, (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta); a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo e di importo della cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. A parità di tutte le predette condizioni sarà preferita l'offerta presentata prima.

Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 D.M. n. 32/2015.

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (anche offerto all'esito della gara) o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Tribunale non procede alla vendita e procede all'assegnazione.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

L'aggiudicatario dovrà – **entro il termine di giorni 120 salvo che non abbia indicato un termine minore** – bonificare sul conto intestato al giudizio civile o depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a Tribunale Foggia Proc. N. 558/2017 presso lo studio del professionista delegato:

- 1) il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al credito fondiario;
- 2) **contestualmente al saldo del prezzo**, la somma **provvisoria nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio)**, per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile nonché eventuale IVA se dovuta). Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

- 3) L'aggiudicatario dovrà, altresì, evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal professionista delegato, di integrazione della somma versata per spese. Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri ex legge n. 47/85 e succ. modif., nonché di ogni altra formalità saranno a carico dell'aggiudicatario; costui dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa). Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto (135) dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione (580) a titolo di multa e quindi dispone l'incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (att. 177).

L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito, **i quali, sebbene abbiano aderito all'iniziativa A.B.I., non sono obbligati alla concessione del mutuo. Istituti aderenti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Carime spa Filiale di Foggia – Agenzia Centrale (tel. 0881/794250) e Filiale di San Severo (tel. 0882/223422), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), Banca Carige filiale di Foggia (tel. 0881/568456), Banca Carime spa Filiale di Foggia – Ag. 1 – Viale Ofanto 198, Monte dei Paschi di Siena Spa Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca sede di Roma (tel. 06/474881), Banca Popolare di Milano (www.bpm.it) e Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), salvo altri. L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Se il bene espropriato fosse occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la sua liberazione verrà effettuata a cura della procedura.

Il **custode** dei beni in vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione è il Professionista Delegato alla vendita.

Tutte le altre attività che, a norma degli art. 576 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

Per ogni informazione rivolgersi all'Avv. Cristiano De Trino, in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, Il piano, tel. 0881/580457 – cell. 3492319235 o alla Edicom Finance S.r.l. n. verde 800630663 o consultare il sito:

- www.asteannunci.it

- <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

Eventuali richieste di visita dovranno essere prenotate mediante l'utilizzo del sito del Ministero, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione.

Foggia li 30 Settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Cristiano De Trino

