Avv. Ottavia Corvino – Via Gramsci n. 13/C – 71122 Foggia – telefax: 0881 661600 – cell. 3395239432

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Avv. **Ottavia Corvino**, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia con ordinanza emessa in data 7.06.2024 e comunicata in data 10.06.2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 557/2017 R. G. Es.**, Tribunale di Foggia, G.E. Dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino,

- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- vista la completezza e la regolarità della documentazione in atti;
- vista la determinazione del valore dell'immobile: **Lotto Uno** stimato dal CTU in **euro 41.000,00 (quarantunomila/00) e Lotto Due** stimato dal CTU in **euro 247.400,00 (duecentoquarantasettemilaquattrocento/00);**
- visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto del 5.06.2025;
- visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto del 27.01.2026;
- vista la decadenza dell'aggiudicatario relativa all'esperimento di vendita senza incanto del 22.05.2026;

A V V I S A

che il giorno **29 gennaio 2027 ore 16.00** e seguenti, in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11, presso Aula Aste Telematiche, 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'

Terreno agricolo - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 – Terreno agricolo sito in agro del Comune di San Severo (FG) alla contrada Mortore, tratturo Foggia Aquila, composto da due appezzamenti di terreni seminativi irrigui, tra loro confinanti per un lato. Le due particelle di terreno tra loro adiacenti hanno la superficie catastale complessiva di Ha 1.63.86. La superficie è pianeggiante con leggera pendenza verso il tratturo Foggia Aquila, lungo i confini sono presenti piante di alberi d'ulivo, piantate a distanza di circa 5 - 6 metri.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato n Catasto Terreni del Comune di San Severo (FG):
- al foglio 97 - p.lla 37 – Porz. AA – qualità seminativo irriguo – classe U - are 68.06 – Reddito Dominicale € 52,73 – Reddito Agrario € 38,67;
- al foglio 97 - p.lla 37 – Porz. AB – qualità uliveto – classe 2 - are 12.90 – Reddito Dominicale € 7,33 – Reddito Agrario € 3,66;
- al foglio 97 - p.lla 89 – Porz. AA – qualità seminativo irriguo – classe U - are 80.48 – Reddito Dominicale € 62,35 – Reddito Agrario € 45,72;
- al foglio 97 - p.lla 89 – Porz. AB – qualità uliveto – classe 2 - are 02.42 – Reddito Dominicale € 1,37 – Reddito Agrario € 0,69.

COERENZE

Il terreno, nel suo insieme, confina a sud con il tratturo Foggia Aquila, ad ovest con il terreno distinto dalla particella 82, a nord con la particella 31, ad est con le particelle 119 e 131 del

medesimo foglio 97, e con la recinzione dell'area riportata al fl. 97 p.lla 68 del Catasto Fabbricati, salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE.
Allo stato l'immobile è nella disponibilità del debitore.

SITUAZIONE URBANISTICA:
Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Severo in data 29.04.2024, l'area riportata nel N.C.T. al foglio 97, particelle 37 e 89, in base alle previsioni del P.U.G. – Piano Urbanistico Generale – Parte Programmatica, risulta qualificata come D1 "Aree produttive da riqualificare" secondo le prescrizioni dell'art. p39 delle N.T.A.
Il lotto risulta gravato da Asservimento a favore del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Bonifiche, trascritto Presso la Conservatoria dei RR. II di Foggia il 5 novembre 1988 al Registro generale 19846 e al Registro Particolare 247697.

CONFORMITA' CATASTALE
Il terreno risulta regolarmente accatastato.

PREZZO BASE: € 23.062,50 (Ventitremilasessantadue/50)

OFFERTA MINIMA= € 17.296,88 (Diciassettemiladuecentonovantasei/88)

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 DUE

PIENA PROPRIETA'.
Complesso immobiliare costituito da unità immobiliare a destinazione abitazione, fabbricati per l'attività commerciale di deposito e vendita carburanti e distributore di carburanti - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 – Il complesso immobiliare, sito nel Comune di San Severo, alla Via Vecchia Lucera km. 3,050, occupa un'area recintata della superficie di circa mq 14.000, costituito da fabbricati vari e distributore carburanti, ubicati all'interno della corte, completamente recintato lungo il perimetro. La superficie su cui insistono gli immobili è in parte asfaltata e brecciata, mentre la residua superficie è rimasta a terreno naturale. L'accesso al complesso immobiliare avviene tramite due cancelli scorrevoli posti sul tratturo Foggia – Aquila, ubicato percorrendo la S.P. 109 San Severo – Lucera, a circa 3 Km, procedendo dal centro abitato di San Severo verso Lucera, prima dell'incrocio con la S.S. 16, svoltando a destra.
Il complesso immobiliare, con sovrastanti fabbricati, per una superficie lorda complessiva coperta di circa mq. 1300, è costituito da capannone con separato locale ufficio, tettoia in metallo aperta su due lati, con adiacente abitazione di appoggio e tettoia in legno chiusa lungo il perimetro, oltre alla tettoia metallica per deposito prodotti agricoli chiusa sui quattro lati e stazione di servizio carburanti dotata di locale gestore con servizi igienici, locale pesa con locale interrato, vani tecnici.
L'unità immobiliare a destinazione abitazione non risulta essere servita dagli allacciamenti della rete idrica e fognante Comunale. All'interno del terreno recintato è ubicata una cisterna per l'acqua potabile, in prossimità della recinzione, sul lato verso il tratturo Foggia - Aquila. Invece, gli scarichi fognanti delle cucine e dei w.c. vengono raccolti attraverso la rete fognaria sottostante il piazzale che convoglia i reflui di scarico verso la vasca Imhof. La fornitura del gas per le cucine avviene con bombole di gas gpl. L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti termosifoni, con caldaia a gasolio.

La superficie lorda, regolarmente autorizzata, per la presenza di difformità ed abusi edilizi, del complesso immobiliare, è così suddivisa:
1) Casetta d'appoggio della superficie lorda coperta abitativa di mq. 29,90 (superficie casetta rettangolare di m.6,50xm.4,60), oltre una superficie coperta a portico di mq. 14,70 (superficie portico di m.4,20x3,50) e la residua superficie sistemata a veranda aperta di mq. 47,40.
2) Capannone agricolo della superficie lorda di mq. 250 (come da CC.EE. n. 62 dell 11/04/1997 e variante n.50 del 31/03/1998, nonché prese d'atto n.135 del 24/04/1998 e n.355 del 23/11/1998, riportato nel certificato di agibilità e/o abitabilità prot. n.7 del 27/01/1999, e quale risulta dall'accatastamento all'impianto), diviso internamente con un locale a deposito, con un piccolo vano a w.c. e per la residua superficie a destinazione locale amministrazione con plafonatura per ridurne l'altezza interna.
3) Tettoia metallica per lo stoccaggio temporaneo di prodotti agricoli a pianta rettangolare ml.28x ml.18=mq.504, come da progetto di costruzione autorizzato dal Comune di San Severo con C.E. prot. n. 179/2001.
4) L'area su cui è stato realizzato l'impianto di distribuzione carburanti occupa la superficie di circa mq.2500. Per la descrizione si rinvia alla relazione di stima precisando tuttavia che il Tribunale, con ordinanza del 23.01.2026, che testualmente si riporta, ha statuito che: "il pignoramento immobiliare in esame, risalente al 2017, ha ad oggetto beni immobili (terreni e fabbricati con relative pertinenze e accessori edilizi e non il ramo di azienda) e, ai sensi dell'art. 2912 c.c., si estende anche alle pertinenze, accessori e frutti. Restano esclusi i beni mobili autonomi che, pur trovandosi nell'immobile, non siano incorporati al suolo né stabilmente destinati al suo servizio".

DATI CATASTALI
L'unità immobiliare a destinazione abitazione è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG), al foglio 97 - p.lla 68 - sub 2 (ex f.lo 97 p.lla 68) - Via Vecchia per Lucera snc - P.T. - cat. A/3 – zona censuaria 2 - classe 3 – consistenza 3 vani – superficie catastale totale mq. 60 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 60 - rendita Euro 185,92.
I fabbricati per l'attività commerciale di deposito e vendita carburanti sono identificati in Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG), al foglio 97 - p.lla 68 - sub 3 (ex f.lo 97 p.lla 68 sub 1 – ex f.lo 97 p.lla 68) – Strada Provinciale 109 per Lucera – P.S.1 e P.T. – cat. D/8 - zona censuaria 2 - rendita Euro 7.091,80.
Il distributore di carburanti è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG), al foglio 97 - p.lla 68 - sub 4 – Strada Provinciale 109 per Lucera – P.S.1 e P.T. – cat. E/3 – zona censuaria 2 - rendita Euro 5.358,00.

COERENZE
Il complesso immobiliare confina, nel suo insieme, procedendo in senso orario, a sud con il tratturo Foggia – Aquila da cui riceve accesso, ad ovest con la p.lla 89, a nord con la p.lla 131, tutte del medesimo foglio 97, ad est con la Strada provinciale 109 San Severo – Lucera.

STATO DI OCCUPAZIONE.
Allo stato l'immobile è nella disponibilità del debitore.

SITUAZIONE URBANISTICA:
L'unità immobiliare abitativa è stata realizzata in virtù della C.E. al prot. n. 39 del 28 marzo 2001, rilasciata il 2/04/2001, con superficie assentita lorda coperta abitativa di mq 29,90. La dichiarazione di ultimazione lavori è stata presentata il 15/10/2012 e protocollata al n. 0017450 il 19/10/2012 allo Sportello Unico per l'Edilizia 5^ Area del Comune di San Severo. Tuttavia, l'unità immobiliare non è conforme alla normativa urbanistica edilizia in quanto la cubatura non rispetta l'indice di fabbricabilità consentita. Invero, risultano accorpate e chiuse, la veranda adiacente al capannone e la superficie a portico, l'unità immobiliare risulta comunicante con il capannone adiacente e intorno ad

essa, risulta essere stata realizzata una tettoia in legno chiusa perimetralmente da murature con infissi vetrati, che costituisce una nuova volumetria abusiva.
Il capannone agricolo è stato realizzato in virtù della C.E. n. 62 dell'11/04/1997 e della C.E. n. 50 del 31/03/1998, e successive varianti n. 135 del 24/04/1998 e n. 355 del 4/11/1998. La costruzione ebbe inizio il 06/04/1998, ed ultimata il 19/01/1999. L'agibilità e/o abitabilità è stata rilasciata in data 27 gennaio 1999 prot. n. 7. Per il rilascio delle Concessioni Edilizie, in data 10/03/1998 è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di San Severo, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 25/03/1998 al R.G. n. 04610 e al R.P. n. 03568. Il capannone, rispetto alle Concessioni Edilizie, oltre ad avere una consistenza maggiore di quella assentita, è stato suddiviso internamente ad unità immobiliare abitativa e risulta comunicante con l'abitazione individuata dal subalterno 2.
Il corpo di fabbrica adibito ad ufficio e la tettoia metallica aperta su due lati, posti in adiacenza al capannone, sono da considerarsi abusivi in quanto non è stata reperita alcuna documentazione agli atti del Comune.
La tettoia metallica per lo stoccaggio temporaneo di prodotti agricoli è stata realizzata in virtù della Concessione Edilizia prot. n. 179 del 17/12/2001 rilasciata dal Comune di San Severo. Tuttavia, la tettoia presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato. Invero, il progetto approvato prevedeva una tettoia aperta sui quattro lati in pianta, con un muro in calcestruzzo di perimetro di contenimento delle derrate agricole di altezza ml. 0,80, mentre, nello stato di fatto, la tettoia è chiusa e le pareti di perimetro in calcestruzzo hanno un'altezza di circa ml 2,50.
L'impianto di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico è stato realizzato in virtù dell'autorizzazione unica n. 11/SUAP del 12/05/2011. L'ultimazione dei lavori è stata assunta il 16/03/2012 al prot. n. 4794 del Comune di San Severo. Il verbale di collaudo è stato rilasciato in data 21/12/2012, ai sensi dell'art. 16 L.R. n. 23/2004.
Tutti gli altri fabbricati presenti sulla corte recintata al foglio 97, particella 68, di natura precaria, piccoli locali tecnici, tettoie per stoccaggio bombole di GPL, sono da considerare abusivi e andranno demoliti.
I costi per la regolarizzazione, compresi i costi per demolire gli immobili realizzati in assenza di titolo edilizio, **che rimarranno a carico dell'aggiudicatario,** sono stati stimati dal CTU in circa euro 67.500,00.
Il complesso immobiliare risulta gravato da Asservimento a favore del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Bonifiche, trascritto Presso la Conservatoria dei RR. II di Foggia il 2 dicembre 1981 al Registro generale 18503 e al Registro Particolare 126812.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Severo in data 29.04.2024, l'area riportata nel N.C.T., particella 68, in base alle previsioni del P.U.G.– Piano Urbanistico Generale – Parte Programmatica, risulta qualificata come Es "Zona agricola pregiata" (di alto valore agronico a produzione specializzata), di cui all'art. p45 delle N.T.A. del PUG, secondo le prescrizioni dell'art. s23.2.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta accatastato. Tuttavia, le planimetrie catastali dell'abitazione e del capannone non sono conformi allo stato dei luoghi. Invero, la superficie della casetta d'appoggio risulta comunicante con i vani realizzati all'interno del capannone, il volume del vano cucina, realizzato in ampliamento sul lato ovest del capannone, e la superficie coperta a tettoia che perimetra la casetta d'appoggio, ed i volumi delle tettoie per lo stoccaggio delle bombole di GPL, non risultano riportati agli atti catastali. Il capannone originariamente agricolo con scheda planimetrica nr. 2 al foglio 97 particella 68, sub 3, non rispecchia lo stato dei luoghi per l'accorpamento, e per l'abitazione realizzata al suo interno, oltre ai vani abitativi comunicanti con la casetta d'appoggio, e, pertanto,

non è regolarmente accatastato. L'impianto di distribuzione carburanti ad uso pubblico, risulta regolarmente accatastato.

PREZZO BASE: = € 139.162,50 (centotrentanovemilacentosessantadue/50)

OFFERTA MINIMA= € 104.371,88 (centoquattromilatrecentosettantuno/88)

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.

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

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 Dott. Ing. Vincenzo Caravella pubblicata sul sito **www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.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 comparendo 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 entro le ore 12,00 del giorno 28.01.2027. 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 28 gennaio 2027 (sabato e giorni festivi esclusi).
Le offerte 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. Ottavia Corvino;
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) il termine per il relativo pagamento, del prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale *ex* art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742). 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.
l) l'importo versato a titolo di cauzione;
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 delle perizie 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/offerente 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 aprile 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 sopra specificate 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.
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 sulle seguenti coordinate IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit SpA;**
Causale: POSIZIONE 201700055700001 DEBITORE cauzione asta del 29 gennaio 2027.
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.
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 i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento sarà inefficace.
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 o per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Ciascun concorrente, sino alla data del 28 gennaio 2027 entro le ore 12.00 (sabato escluso) dovrà depositare presso il domicilio del professionista delegato, **Avv. Ottavia Corvino in Foggia alla Via A. Gramsci n. 13/C, III Piano,** offerta, in busta chiusa indicante **la sola data della vendita**, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, 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, regime patrimoniale, 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.

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 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 (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto).

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 delle perizie 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. 557/2017 R.G.E.**

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, visura camerale 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, con documento di riconoscimento del legale rappresentante, qualora a partecipare sia una persona giuridica.

F) 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.

*** *** ***

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 accompagni 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 dall'aggiudicazione** (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile ma è soggetto alla sospensione feriale), **salvo che non abbia indicato un termine minore** – bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a **Tribunale Foggia Proc. n. 557/2017 R.G.E.,** 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). 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 che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Bari (tel. 0881/777895), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel. 0882/837111), Banco BPM S.p.A., (0881/564111), Banca Popolare Pugliese S.C.p.a. (0881/794111), 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 purchè 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. Ottavia Corvino, in Foggia alla Via A. Gramsci n. 13/C, III piano, tel. 0881/661600 – cell.3395239432 o alla Edicom Finance S.r.l. n. verde 800630663 o consultare il sito **www.asteannunci.it www.tribunale.foggia.it, https://pvp.giustizia.it/pvp/ --- https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/.**
Eventuali richieste di visita potranno 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 lì 02 novembre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Ottavia Corvino