

Avv. Cristiano Pio de Trino – Via Lorenzo Cariglia 58 – Foggia  
telefax 0881/580457 - cell.3492319235

**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 ora dott.ssa Maria Michela Amalia Valente, con ordinanza datata 21/09/2023, nel procedimento civile iscritto al **n. 265/2021 R. G. E.I.;**

- vista la relazione 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.
- visto l'esito negativo della vendita tenutasi in data 12.12.2025
- visto l'esito negativo della vendita tenutasi in data 5.03.2026
- vista l'aggiudicazione del lotto avvenuta nel corso della vendita tenutasi in data 7.05.2026 e la conseguente revoca

**A V V I S A**

che il giorno **30 Luglio 2026 ore 16.00** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Cristiano De Trino, **presso la Sala d'Aste della Edicom sita in Foggia (FG) al V.le XXIV Maggio n.1, piano primo** si terrà, con modalità **sincrona mista, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**, la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati.

**LOTTO UNICO  
PROPRIETA' SUPERFICIARIA  
APPARTAMENTO E BOX**

Le unità immobiliari risultano costituite da un'abitazione con superficie commerciale pari a circa **119,44 mq** e da un box-auto con superficie commerciale pari a circa **21,66 mq**.

- unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano secondo (catastalmente 3°) di un fabbricato condominiale sito in Rodi Garganico (FG) alla Contrada Convento;
- unità immobiliare destinata a box-auto ubicata al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito in Rodi Garganico (FG) alla Contrada Convento

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato condominiale servito da un'area cortilizia comune interamente recintata, all'interno del P.E.E.P. del Comune di Rodi Garganico. L'edificio in linea a ballatoio, si compone di un piano primo sottostrada adibito a garage e cinque piani fuori terra adibiti ad abitazione.

Ha la struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, la copertura è piana.

Il fabbricato è stato realizzato all'inizio dell'anno 1993, si riscontrano ordinarie caratteristiche di finitura. Le sue condizioni di manutenzione sono mediocri. Lo stesso è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento.

**DESCRIZIONE come da CTU**

**PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

## Appartamento per civile abitazione e Locale adibito ad autorimessa

### - Appartamento

Quota di 1/1 della proprietà superficiaria per 99 anni, di cui 61 restanti, dell'unità Immobiliare adibita ad abitazione, posta al Piano Secondo (catastalmente 3°) di un fabbricato condominiale, sita in Rodi Garganico, alla Contrada Convento, situata in zona periferica della città. L'unità immobiliare ha accesso dall'unica porta a sinistra sul ballatoio, ubicato a sinistra del vano scala condominiale, uscendo dall'ascensore.

Essa è composta da un soggiorno/pranzo, un cucinino, tre camere, un bagno ed un disimpegno. Tutte le stanze, ad esclusione del disimpegno, sono illuminate ed areate da finestre e portefinestre. Dalla porta-finestra del soggiorno/pranzo si accede ad un balcone di circa 5,00 mq ed un balcone di circa 4,94 mq, dalla porta-finestra di una camera si accede ad un balcone di circa 4,94 mq mentre dalla porta-finestra di un'altra camera si accede ad un balcone di circa 4,81 mq. L'unità immobiliare ha fatto riscontrare discrete caratteristiche di finitura di tipo medio con rivestimenti e pavimentazione in ceramica, quest'ultima in cattivo stato di conservazione e manutenzione ed in diversi punti sollevata e con crepe. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato mentre quelli interni sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 112,87 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi pari circa a mq 19,70. Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a : **119,44 mq**

### - Locale uso box

Quota di 1/1 della proprietà superficiaria per 99 anni, di cui 61 restanti, dell'unità Immobiliare, adibita ad box-auto, posta al Piano Primo Sottostrada di un fabbricato condominiale, sita in Rodi Garganico, alla Contrada Convento, situata in zona periferica della città.

L'unità immobiliare è composta da un unico vano ed ha accesso carrabile dalla quarta porta, entrando nel cortile dalla rampa comune che immette su via Convento.

Detta unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada, con accesso carrabile dalla quarta porta, entrando nel cortile dalla rampa comune che immette su via Convento e pedonale dal vano scala condominiale. L'unità immobiliare ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in cotto e serranda di accesso al box-auto in lamiera zincata. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico e sviluppa una superficie coperta circa di 21,66 mq. che nella fattispecie coincide con la sua superficie commerciale che risulta pari a : **21,66 mq.**

## DATI CATASTALI

- L' Appartamento è identificato in Catasto Fabbricati del Comune Rodi Garganico:

**F. 8 – P.IIIa 489 – Sub. 22 – CONTRADA CONVENTO – P3 – Cat. A/3 – Cl. 4 – Consistenza 6 vani – Superficie Catastale 119 m<sup>2</sup> – R.c. €. 588,76.**

- Il locale uso box è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico:

**F. 8 – P.IIIa 489 – Sub. 10 – CONTRADA CONVENTO – PT – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consistenza 18 m<sup>2</sup> – R.c. €. 91,10.**

## COERENZE

- L' Appartamento confina con il vano scala, il ballatoio e con il cortile condominiale

- Il locale uso box confina con il cortile, con l'unità immobiliare identificata al sub. 9 di proprietà di terzi, con il vano scala condominiale e con il terrapieno.

## STATO DI OCCUPAZIONE.

L'appartamento è occupato dal un terzo e dalla propria famiglia, in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato, che verrà rilasciato entro il 31.05.2026.

Sul box non risultano contratti di locazione stipulati e registrati.

## SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, il progetto prevedeva la realizzazione di n. 38 alloggi sociali distribuiti su n. 3 palazzine all'interno del P.E.E.P. del Comune di Rodi Garganico, composti ognuno di un piano seminterrato destinato a box auto e cinque piani fuori terra destinati ad abitazione, in cui si trovano gli immobili pignorati.

Il progetto, veniva approvato dal Comune di con Concessione Edilizia n. 7 rilasciata il 7.5.1987 e variante della sistemazione esterna autorizzata in data 3.1.1992.

I lavori di costruzione sono stati iniziati il giorno 7.5.1987 e ultimati il giorno 25.3.1993.

Il fabbricato otteneva il Certificato di Agibilità il giorno 11.6.1993.

In data 31.10.1987 è stata stipulata, con atto del Segretario Comunale di Rodi Garganico rep. 45, la Convenzione che ha ratificato la concessione del diritto di superficie e proprietà superficaria

## CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICA

### - Appartamento:

Catastalmente l'appartamento risulta conforme allo stato di fatto, sebbene non corrisponde al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 7 rilasciata il 7.5.1987 dal Comune di Rodi Garganico,. Per tale ragione si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni. Necessita pertanto di sanatoria, per la quale può prevedersi una spesa di circa € **2.500,00** che comprende gli importi da versare al Comune e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

**La spesa per la sanatoria, stimata in euro 2.500,00, rimarrà a carico dell'aggiudicatario.**

### - Il locale uso box

Non è stata riscontrata alcuna difformità.

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

### - Appartamento.

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

**Pertanto l'onere per l'ottenimento dello stesso risulta a carico dell'aggiudicatario.**

### - Locale uso box

Il locale essendo accatastato ad uso box-auto (C6) rientra tra quelli esclusi dall'obbligo di essere dotati dell'attestato di prestazione energetica.

## ONERI CONDOMINIALI.

L'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore per le spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente. Al mese di Febbraio 2026 le spese condominiali insolute ammontano in totale ad euro 4.247,70. Quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente ad euro 813,55

## IN EVIDENZA

L'immobile individuato al **Foglio 8, Particella 489, sub. 20** non corrisponde al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 7 rilasciata il 7.5.1987 dal Comune di Rodi Garganico. Si è riscontrata una difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni. Necessita

pertanto di sanatoria, per la quale può prevedersi una spesa di circa € 2.500,00 che comprende gli importi da versare al comune e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

**Convenzione** = Si precisa che, l'immobile risulta gravato da convenzione, avente ad oggetto la concessione del suolo in diritto di superficie, stipulata tra il Comune di Rodi Garganico e la xxxxxxxxxxxx in data **31/10/1987, rep. n.45**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera al R.G. 8694 R.P. 22213 del **06/11/1987** (nota principale) ed al R.G. 9427 R.P. 22825 del **26/11/1987** (nota integrativa). La durata della concessione del diritto di superficie è pari a 99 anni dalla data della predetta convenzione. Tuttavia, alla scadenza della durata il Comune **potrà ulteriormente prorogarla** per 60 anni. La convenzione, ad oggi, scadrà fra 60 anni, salvo proroga per ulteriori 60 anni.

L'Esperta d'Ufficio (CTU), preso atto di quanto sopra, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico informazioni in merito all'eventuale costo di affrancazione degli immobili oggetto di vendita, finalizzata alla trasformazione del diritto in piena proprietà. A seguito delle indagini è emerso che per rimuovere tale vincolo, gli aggiudicatari potranno procedere all'affrancazione, mediante il versamento di un corrispettivo in favore dell'Amministrazione Comunale, quantificato in circa € 2.000,00 (oltre alle spese connesse e accessorie, quali oneri notarili, amministrativi, tecnici, diritti di istruttoria, ecc.).

#### IN EVIDENZA SUL VALORE

Il valore complessivo iniziale degli immobili è stato stimato dall'Esperta d'Ufficio in € 131.914,00, suddivisi come segue: € 117.850,00 per l'abitazione e € 14.064,00 per il box auto.

Tuttavia, sul predetto importo è stata applicata una decurtazione del 10%, pari a € 13.191,40, per l'assenza di garanzia in merito a eventuali vizi occulti, determinando così un valore di € 118.722,60, successivamente arrotondato a € 119.000,00.

Dal suddetto prezzo, dovranno essere considerate ulteriori decurtazioni relative alle seguenti spese:

- Spese per opere realizzate in assenza di titolo abilitativo: € 2.500,00
- Spese per aggiornamento planimetrico catastale: € 300,00
- Spese per affrancazione: € 2.000,00

Tali importi, essendo stati detratti dal prezzo di vendita iniziale, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzi a seguito di ribassi per precedenti esiti negativi:

- PREZZO BASE: € 64.237,50  
(SESSANTAQUATTROMILADUECENTOTRENTASETTE/50)
- OFFERTA MINIMA= € 48.178,12  
(QUARANTOTTOMILACENTOSETTANTOTTO/12)

**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 dell'Esperta d'Ufficio (C.T.U.) Arch. Roberta Marfella pubblicate sul sito [www.asteannunci.it](http://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.garavirtuale.it> entro le ore 12,00 del giorno 29 Luglio 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 29 Luglio 2026 (sabato e giorni festivi esclusi).

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) il termine per il relativo pagamento, del prezzo e degli oneri tributari 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.**
- 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 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/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata **offerta@pvp.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 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 sul conto aperto presso **Unicredit SpA**, intestato a **"Tribunale di Foggia"** da eseguirsi sulle seguenti coordinate:

IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190

**Causale: POSIZIONE 202100026500001 DEBITORE**

**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 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 29 Luglio 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, 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 (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.** 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.**

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. 265/2021**

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. 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.

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 alla procedura o depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a **Tribunale Foggia Proc. N. 265/2021** 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% (oltre eventuali accessori di legge – IVA se dovuta) 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, **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 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. Cristiano De Trino, in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, II piano, tel. 0881/580457 – cell.3492319235 o alla Edicom Finance S.r.l. n. verde 800630663 o consultare il sito:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 li 18 Maggio 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Cristiano De Trino



