

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Avv. **Ottavia Corvino**, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. Dott. Claudio Caruso con ordinanza emessa in data 10.06.2026 e comunicata in data 11.06.2026, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. **222/2018 R. G. Es.**;

- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- vista la completezza e la regolarità della documentazione in atti;
- vista la determinazione del valore degli immobili ed il valore dei beni attribuito dal CTU:
 - **al lotto B** per euro 120.000,00 (centoventimila/00);
 - **al lotto C** per euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00);
- visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto del 01.10.2026.

A V V I S A

che il giorno **15 DICEMBRE 2026 ore 17:30** 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.gobidreal.it**, la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati:

LOTTO B

Appartamento a uso di civile abitazione - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 – Appartamento a uso di civile abitazione, sito in Foggia, lungo la Strada Provinciale SP115, alla Via Troia, km 0,400, senza numero civico, di complessivi 110 mq lordi. L'accesso avviene da un doppio cancello, pedonale/carrabile. L'immobile si sviluppa su un unico livello, con copertura a terrazzo piano non accessibile, ed è costituito da 5 vani (soggiorno, pranzo, 3 camere da letto), 3 accessori (bagno, cucinino, ripostiglio) e un disimpegno. Tranne il ripostiglio ed il disimpegno, tutte le stanze e tutti gli accessori sono dotati di una finestra per l'aerazione e l'illuminazione naturale. L'unità immobiliare, benché interna ad un complesso più ampio ed attualmente non fisicamente separata, è comunque dotata di accesso indipendente e come tale è facilmente separabile dalle altre unità immobiliari che costituiscono il complesso semplicemente materializzando i confini della particella sulla quale insiste. Gli spazi circostanti al fabbricato, di pertinenza esclusiva, sono interamente pavimentati in conglomerato bituminoso e destinati a parcheggio per la porzione antistante all'abitazione e alla viabilità di accesso al retrostante capannone per la porzione più ad est, lungo il confine con la p.lla 105. L'utilizzo di questa viabilità per l'accesso al capannone avviene solo per cosiddetta "destinazione del padre di famiglia".

Fatta eccezione per il parapetto del terrazzo, lasciato con cemento a faccia vista, le pareti perimetrali sono interamente rivestite di mattonelle di una tonalità intermedia tra il rosso e il marrone. Sul fronte anteriore c'è un piccolo portico, di circa 10 mq, sul quale si affacciano sia il portone di ingresso, sia due finestre delle stanze interne. Il portone di ingresso è blindato, gli infissi delle finestre hanno un telaio in alluminio laccato nero e doppio vetro. Le porte interne hanno un telaio in legno con inserti in vetro satinato.

Le pareti delle stanze sono intonacate con un comune intonaco civile, in alcuni punti scrostato ed in altri segnato da macchie di umidità di risalita. Le pareti del cucinino e quelle del bagno sono piastrellate. Il pavimento è finito con mattonelle in gres porcellanato di grandi dimensioni di colore grigio chiaro identico per tutte le stanze, il solo pavimento del bagno è finito con mattonelle di colore ghiaccio con le quali sono rivestite anche le pareti. Le condizioni generali di manutenzione

sono buone, ma si richiede un intervento generale di carteggiatura e rasatura degli intonaci, seguito da tinteggiatura.

Risulta assente il certificato di conformità al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dell'impianto elettrico. I costi per la regolarizzazione, **che rimarranno a carico dell'aggiudicatario**, sono stati stimati dal CTU in circa euro 600,00/700,00.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, di impianto citofonico e di impianto di ricezione TV.

L'immobile non è in condominio, quindi non vi sono proprietà comuni, né tabelle millesimali, né spese fisse condominiali.

L'attuale cancello carrabile di accesso all'immobile è del tipo a scorrimento laterale su un binario fisso a terra, con una cremagliera motorizzata che ne consente lo scorrimento comandato a distanza. Il binario sul quale scorre il cancello carrabile della p.lla 185 insiste in parte anche sull'adiacente p.lla 186, e sconfina nell'altrui proprietà. I costi per la trasformazione del cancello scorrevole in un cancello motorizzato a battente a doppia anta apribile verso l'interno e dunque interamente contenuto entro la proprietà in vendita anche in posizione di apertura, **che rimarranno a carico dell'aggiudicatario**, sono stati stimati dal CTU in circa euro 4.700,00.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG), al foglio 137 - p.lla 185 – Via Troia Km. 0,400 (S.P. 115) – P.T. – cat. A/7 (abitazione in villini) - zona censuaria 2 – classe 1 – consistenza 6 vani – superficie catastale totale mq. 127 – superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 mq. – rendita Euro 526,79

COERENZE

L'appartamento confina, in senso antiorario, con Via Troia, con la particella 105, con la retrostante particella 187 e con la adiacente particella 186, salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è nella disponibilità del debitore.

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

L'immobile è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 90 dell'8 agosto 1991 (pratica edilizia 135/E/91). Tuttavia, l'immobile fu realizzato in maniera difforme rispetto al progetto approvato per via di una riduzione di volume e di una diversa distribuzione interna. Dette difformità consistono sostanzialmente nella mancata realizzazione di un intero livello seminterrato al disotto della parte di fabbricato effettivamente realizzata e nella distribuzione interna dei vani completamente differente da quanto previsto in progetto. L'esperto d'ufficio ritiene che tali difformità possono essere sanate, in assenza di una esplicita previsione normativa per i casi di riduzione di volume. I costi per la regolarizzazione, **che rimarranno a carico dell'aggiudicatario**, sono stati stimati dal CTU in circa euro 6.000,00/7.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risultava provvisto di certificazione energetica Classe "G".

PREZZO BASE: € 90.000,00 (novantamila/00)

OFFERTA MINIMA= € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)

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 C

Capannone ad uso deposito – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 – Capannone ad uso deposito di materiale edile, con una superficie lorda di circa 928 mq., e circostante area di pertinenza di 3270 mq., ubicato in Foggia, lungo Via Troia, in corrispondenza del km 0,400, ma avente accesso esclusivo dalla retrostante Strada Diga Luigi Capaccio (già Strada Vicinale Posta Torre Bianca). All'interno del capannone vi è una porzione soppalcata, per ulteriori 160 mq circa, adibita ad uffici ed archivio. Esso si trova entro un complesso immobiliare più ampio e non è – al momento – fisicamente indipendente ma è comunque facilmente separabile dalle ulteriori unità che costituiscono il complesso. Il capannone ha una forma praticamente quadrata, di dimensioni lorde 30,42 x 30,50 m, costituito da un unico volume fuori terra, con copertura non praticabile.

Gli spazi circostanti al fabbricato, fino alla concorrenza dell'intera superficie della particella, sono di pertinenza esclusiva, in gran parte sono pavimentati in conglomerato bituminoso e per la rimanente parte sono brecciati o in terra battuta. Una lunga striscia di terreno, di circa 7,20 x 78 m, posta a confine con la retrostante strada vicinale, è occupata da una tettoia, sotto la quale viene accantonato il materiale edile.

Il capannone ha una struttura realizzata con elementi in calcestruzzo armato prefabbricato, con pilastri 50x50 cm ad interasse 10 m in una direzione e 7,50 m circa nell'altra. I pilastri sono dotati di baggioli su cui appoggiano le travi perimetrali e quelle del piano soppalcato, ove sono ubicati gli uffici. La copertura, non direttamente accessibile, è realizzata con tegoli prefabbricati e getto di completamento. L'altezza netta interna della zona centrale è variabile, perché le travi che portano il solaio sono a doppia pendenza, più alte al centro e più basse agli estremi. L'altezza media è di 7,00-7,10 m. Nella porzione soppalcata l'altezza sotto al piano degli uffici è di 3,80 m, l'altezza del piano uffici, invece, è di 2,80 m.

L'accesso all'interno del capannone avviene da 2 ampi portoni scorrevoli, ognuno di ampiezza netta pari a quella della maglia strutturale nella quale è posizionato: i 2 portoni hanno dunque rispettivamente una larghezza di 9,50 m e di 7,00 m. L'accesso agli uffici invece avviene direttamente dall'esterno attraverso un ingresso esclusivo ed indipendente.

Il piano di calpestio del capannone è costituito da una pavimentazione industriale, le pareti perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati sormontati da finestre a nastro per l'illuminazione naturale. L'illuminazione serale è ottenuta mediante lampade al neon.

L'impianto elettrico, interamente esterno alla struttura e ai paramenti murari, è inserito entro appositi cavidotti. Tuttavia, risulta assente il certificato di conformità al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37. I costi per la regolarizzazione, **che rimarranno a carico dell'aggiudicatario**, sono stati stimati dal CTU in circa euro 600,00/700,00. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, di impianto idrico e non c'è neppure il bagno.

Dall'esterno, mediante un ingresso esclusivo ed indipendente, si accede al piano degli uffici. Si entra dapprima in un piccolo atrio, sul quale si aprono le porte del bagno e del corridoio. Il corridoio conduce a 4 stanze, 2 per lato, e ad un ripostiglio sul fondo. Delle 4 stanze, sono dotate di finestra le sole stanze che affacciano verso l'esterno; le altre 2 stanze, rivolte verso l'interno del capannone, sono invece cieche, pur se le pareti (prefabbricate) sono dotate di riseghe per la possibile installazione di infissi. Gli uffici sono pavimentati con mattonelle in gres ceramico di colore grigio chiaro, le pareti delle stanze sono finite con intonaco civile e tinteggiate in una tonalità di giallo paglierino, gli infissi interni sono in legno, quelli perimetrali in alluminio; è presente un controsoffitto, che però non contiene le lampade di illuminazione, essendo queste posizionate sulle pareti. L'impianto elettrico è apparso a norma, è inoltre presente l'impianto di riscaldamento, alimentato a gas, con caldaia posizionata in bagno. Anche per gli impianti del piano superiore

manca il Certificato di Conformità e – ove necessario – occorrerà dotarsi di una Dichiarazione di Rispondenza.

All'esterno del capannone c'è un'area di pertinenza di circa 3270 mq. Di questi, circa 560 mq sono occupati da una tettoia posta a ridosso del confine con la strada vicinale retrostante, avente dimensioni 7,20x78 m circa; i rimanenti 2710 mq sono invece pavimentati per circa 1000 mq e per la rimanente parte allo stato di terreno.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG), al foglio 137 - p.lla 187 - sub 2 – Via Troia km. 0,400 (S.P. 115) – P.T. e 1° - cat. D/1 - zona censuaria 2 - rendita Euro 7.452,00.

COERENZE

L'immobile confina, in senso antiorario, con un'abitazione sulla p.lla 185, con la particella 105, con la retrostante Strada Diga Luigi Capaccio e con la adiacente particella 186, salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'immobile è nella disponibilità del debitore.

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

L'immobile è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 90 dell'8 agosto 1991 (pratica edilizia 135/E/91). Il capannone fu autorizzato per una superficie lorda di 60,80 x 30,80 m ed un'altezza lorda di 7,15 m fuori terra. L'opera è stata tuttavia realizzata con una notevole riduzione di volume ed attualmente ha dimensioni lorde in pianta pari a 30,42 x 30,50 m. Mediamente (poiché la copertura presenta delle falde inclinate), la sua altezza lorda è di 7,40 m. Al suo interno, per una porzione di 124 mq posizionati in un angolo, è stato realizzato un piano uffici servito da una scala con accesso esclusivo dall'esterno. Le differenti dimensioni e la creazione del piano uffici hanno comportato una variazione della struttura portante inizialmente prevista cosicché da pilastri 40x40 cm con passo di 5,00 m nelle due direzioni si è passati a pilastri 50x50 cm con passo di 10,00 m in una direzione e passo di 7,50 m nell'altra. La modifica della struttura in elevazione ha, chiaramente, comportato anche una modifica nelle opere di fondazione.

Poiché la struttura è priva di collaudo e dunque la pratica presso il Genio Civile formalmente non è mai stata chiusa, l'esperto d'ufficio ritiene possibile la presentazione di una variante strutturale che possa sanare le difformità dell'opera per quanto attiene alla parte edilizia. Parimenti, considerata la notevole riduzione di volume, l'esperto d'ufficio ritiene possibile – previa procedura concordata con il Comune – conseguire un Permesso in sanatoria che possa legittimare l'opera così come realizzata. I costi per la regolarizzazione, **che rimarranno a carico dell'aggiudicatario**, sono stati stimati dal CTU in circa euro 21.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta accatastato.

PREZZO BASE: € 1.350.000,00 (unmilionetrecentocinquantamila/00)

OFFERTA MINIMA= € 1.012.500,00 (unmilione dodicimilacinquecento/00)

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.

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

Il bene oggetto di pignoramento è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del C.T.U. Ing. Giuseppe Di Mauro pubblicate sul sito www.asteanunci.it, www.tribunale.foggia.it, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/e> 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.gobidreal.it> entro le ore 12,00 del giorno 14/12/2026. 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 14/12/2026 (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 non 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 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 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 corrente intestato al Tribunale Foggia Proc. n. 222/2018 R.G.E. sulle seguenti coordinate IBAN: : **IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit SpA;**

Causale: POSIZIONE 201800022200001 DEBITORE cauzione asta del 15 dicembre 2026.

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 14/12/2026 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, 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 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.**

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 bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a: **Tribunale Foggia Proc. n. 222/2018 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, 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. Durante lo svolgimento della gara non è consentito l'uso del cellulare e/o di altro dispositivo elettronico.

In caso di più offerte, la mancata partecipazione telematica o in presenza di uno o più offerenti il giorno della vendita, comporta comunque l'apertura della gara, anche in presenza di uno solo dei partecipanti che voglia gareggiare. Nell'ipotesi di assenza di tutti i partecipanti l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente.

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 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 giudice o depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a **Tribunale Foggia Proc. n. 222/2018 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 filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244) filiale di Foggia (tel. 0881/777895), 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 Popolare dell'Emilia Romagna sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Bancapulia (tel. 0881/720147), 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. 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 06 ottobre 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Ottavia Corvino



