

TRIBUNALE DI FOGGIA**PROCEDURA ESECUTIVA N. 108/2019 R.G. Es****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Carmen Anna Lidia Corvino****DELEGATO ALLA VENDITA: Avv. Tiziana Granato**

L'Avv. **Tiziana Granato**, professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia, giusta ordinanza resa all'udienza del 03.03.2022 nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **RG.E.I. N. 108/2019**,

AVVISA

che davanti a sé il giorno **20.02.2026** alle ore **17.00** presso l'aula delle aste telematiche sita in Lucera alla via Federico II n. 11 ovvero in via telematica tramite il portale di **Zucchetti "www.fallcoaste.it "** si procederà alla vendita senza incanto secondo la modalità sincrona mista del seguente lotto:

LOTTO UNICO**Descrizione**

Piena proprietà di appartamento posto al primo piano, attualmente occupato, sito in San Nicandro Garganico (FG) alla via Ovidio n.19. L'appartamento si sviluppa su un unico livello di piano ed è composto da tre vani principali più accessori: cucina e pranzo, bagno, soggiorno, camera letto, e ripostiglio. La caldaia per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è posizionata nel vano sottotetto appartenente ad altra unità immobiliare, non oggetto della presente vendita, al quale si accede tramite una porta ricavata dal vano soggiorno.

Riportato in catasto fabbricati del **Comune di San Nicandro Garganico (FG) al Foglio 55 particella 3864 sub.4** classe 3, mq 89 lordi, vani 4, rendita €. 161,13.

Confini: l'Immobile gode di doppia esposizione con affaccio a sud-ovest su via Ovidio e a nord-est su via Fedro, confina a nord - ovest con altra unità immobiliare e a sud-est con altre due unità immobiliari;

Indice Prestazione Energetica: classe energetica F;

Situazione urbanistica: L'appartamento è stato realizzato con titolo edilizio del 13.01.1962 Prat. Ed. n. 1507, e si presenta difforme dal progetto autorizzato.

I costi per la sanatoria dell'immobile ammontano ad Euro 4.000 comprensivi di spese tecniche e sanzioni. L'appartamento si presenta non conforme alla planimetria catastale originaria e i costi per l'aggiornamento ammontano ad Euro 600 comprensivi di oneri fiscali. Mentre i costi per la rimozione di opere, e ripristino delle stesse, ammontano ad Euro 4.500. Le spese delle formalità sopra menzionate resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile non è provvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

Gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti nella relazione di stima del C.T.U. - Geom. Antonio Graziano consultabile sul sito www.asteannunci.it e alla quale si rimanda integralmente.

Esistenza di eventuali rapporti di locazione:

L'immobile risulta essere nella disponibilità del debitore.

Valore Base d'Asta

Euro 25.500,00 (venticinquecinquecento)

Offerta minima

Euro 19.500,00 (diciannovemilacinquecento).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Chiunque è interessato all'acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, dovrà depositare telematicamente l'offerta, secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia (D.M. 32/15), entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 19/02/2026**.

Ai sensi del DM 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 incaricato dal ministero della giustizia ai sensi dell'art. 13 comma 4 del suddetto DM oppure di casella di posta elettronica certificata tradizionale e del disponibile di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Offerta di acquisto telematica

Ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procura legale

A) dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o partita iva;

B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

C) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (anno e numero di ruolo della procedura);

D) il numero del lotto;

E) descrizione del bene;

F) indicazione del referente della procedura;

G) la data e l'ora per l'inizio delle operazioni di vendita;

H) prezzo offerto e termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

I) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% prezzo offerto;

L) la data, l'orario e il cro del bonifico effettuato per il versamento della cauzione bonificato sul conto intestato alla procedura;

M) codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera L;

N) indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o in alternativa al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

O) eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

Il versamento della cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte da eseguirsi sulle coordinate iban di seguito elencate

Codice IBAN: IT 95 G02008 157 13000 102717190 Unicredit Spa agenzia piazza U. Giordano n.17 con la Causale:

Posizione 201900010800001 Debitore Cauzione Asta del 20-02-2026.

L'offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta e, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta. Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello stato e non risulti attribuito alcun codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità discal 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura alle liti 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 dovranno essere in forma di documento informatico o copia informatica, e gli allegati dovranno essere cifrati mediante il software di cui al comma 3 DM 32/15.

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 delle offerte d'asta; le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, non saranno accettati reclami, pertanto si consiglia l'inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili. L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati ad un apposito indirizzo di posta certificata del ministero mediante la casella di posta elettronica precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata al 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 ai sensi del DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica del mittente.

Offerta con modalità analogica

Le offerte in modalità analogica dovranno essere depositate in busta chiusa entro **le ore 12 del giorno 19.02.2026** presso l'aula delle aste telematiche sita in Lucera alla via Federico II n. 11.

Sulla busta non deve essere indicato nulla.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo da €. 16.00 e per la sua validità deve contenere:

1) Dati identificativi dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (e allegate copie fotostatiche degli stessi), residenza o domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico della persona cui sarà intestato l'immobile; (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta), ovvero, in caso di offerta per persona da nominare, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo.

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, è necessaria l'indicazione dei dati completi -anagrafici e fiscali- del coniuge.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto o società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante e idonea certificazione della camera di commercio.

2) I dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto così come indicati nell'avviso di vendita, il prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita **a pena di inammissibilità**.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia;

Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati, dell'avviso di vendita;

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo di base d'asta) a pena di esclusione;

Il termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione dell'immobile;**

All'offerta depositata deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un paese UE ; se persona giuridica, la visura camerale dal quale si devono evincere i poteri del rappresentante legale ovvero copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri, nonché assegno circolare non trasferibile, intestato a **Tribunale di Foggia - Proc. Esec. Imm. N. RG E.I.n. 108/19** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno verrà restituito immediatamente;

Procura speciale notarile, in caso di nomina del procuratore;

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3°, c.p.c., e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione.

Partecipazione alle operazioni di Vendita.

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **20.02.2026 alle ore 17.00** presso l'aula delle aste telematiche sita in Lucera alla via Federico II n. e in tale luogo convoca le parti e i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni.

L'apertura delle buste avverrà secondo le seguenti modalità:

A) le buste presentate in modalità analogica saranno aperte alla presenza degli offerenti, procederà alla deliberazione sulle offerte, aprendo le relative buste e saranno inserite nella piattaforma onde consentire agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

B) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte con la piattaforma del gestore **Zucchetti** attraverso il suo portale dedicato **www.fallcoaste.it** che consente la

visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schemi presenti in sala;

Si precisa che chi presenta l'offerta in maniera analogica dovrà presentarsi entro le ore 16.45 per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione dell'offerta telematica potrà partecipare ovunque si trovi, purchè munito di credenziali di accesso al portale, inviate via mail dal gestore 30 minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte. Al riguardo e' opportuno che:

- per presentare eventuali rilanci successivi è necessario essere autenticati nel portale del gestore della vendita con le credenziali;
- per coloro che avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;

Si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., le offerte:

- pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- con l'indicazione del prezzo di acquisto, inferiore di oltre un quarto al prezzo di d'asta;
- non accompagnate da cauzione presentata con le modalità di cui alla precedente lettera B), ovvero, in caso di nomina del procuratore, senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C);
- che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a quattro mesi dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario che non dovesse versare il saldo del prezzo, perderà definitivamente la cauzione.

Modalità della vendita'

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide per il suddetto immobile, si procederà, contestualmente, a una gara tra gli offerenti, con il sistema dei rilanci minimi, entro un minuto (dicasi 1); i rilanci non potranno essere inferiori a 1/50 del

prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

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 la prevalenza dell'offerta); (a parità di prezzo sarà preferita, l'offerta che presenti una cauzione di maggiore importo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine del saldo del prezzo). La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi un (1) minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 cpc il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo, o in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato cauzione di maggior importo o in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo.

Aggiudicazione

L'aggiudicatario dovrà - entro il termine indicato nell'offerta, o in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione - depositare presso lo studio del professionista delegato Avv. Tiziana Granato, in Foggia alla Via Noto n.4.

-il saldo del prezzo, a mezzo assegno circolare o bonificare sul conto della procedura il detto importo intestato a:

"Trib. Foggia- Proc. Es. Im. N.RG 108/19 "ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo

Codice IBAN: IT 95 G02 008 157 13000 102717190 con la Causale:

"Posizione 201900010800001 versamento saldo prezzo".

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Foggia Proc. Es. Im. N.RG. 108/19** per un importo pari al venti per cento (20%) o bonificare il detto importo sul conto della procedura.

Il venti per cento del prezzo di aggiudicazione è versato a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, (registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, nonché compenso spettante al professionista delegato) è fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, **spese che resteranno integralmente e definitivamente a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere depositate entro il termine indicato nell'offerta contestualmente al saldo del prezzo;**

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla **data dell'ordine del bonifico.**

Il professionista delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi entro 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate redigerà la bozza decreto di trasferimento e la trasmetterà alla cancelleria per sottoporla alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato, di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

-l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali; se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia;

-l'offerente persona giuridica, dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dalla aggiudicazione.

Assegnazione ex art. 588 ss cpc

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

Creditore fondiario

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Trattandosi di vendita senza incanto l'adempimento dovrà essere effettuato nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente.

Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

INFORMAZIONI UTILI

Per gli eventuali interessati vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

L'aggiudicatario 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 s.c.r.l. filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 gruppo BPU S.p.a. (tel. 035/383611), Banca Popolare di Bari s.c.r.l. sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca ufficio di bari (0805481914), Banca Carime spa filiale di Foggia (0881794250) e filiale di san severo (0882/223422) Banca Popolare Pugliese s.c.r.l. (tel. 0833/500111), Banca per la Casa S.p.a. (tel. 02/8545651,) Bancapulia Gruppo Veneto Banca (tel. 0881/030001), Banca Carige S.p.a. (tel. 0881/568456), Credito Cooperativo CRA di San Giovanni Rotondo s.c.r.l. (tel. 0882/458231), Banca monte dei Paschi di Siena (0881/765219), Banca Popolare di Milano e banca Popolare Pugliese (0833/500111)

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il format di prenotazione. Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato -Avv. Tiziana Granato - presso il proprio studio in Foggia, alla Via Noto n.4 .

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sul sito internet www.asteannunci.it, www.tribunaledifoggia.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche del ministero della Giustizia.

Foggia, 11 novembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Tiziana Granato