AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 – e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Terza Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 44, ANNO 2024 R.G.ES

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avvocato Silvana Lucisano, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis*, c.p.c., giusta ordinanza dell'01.04.2026 a firma del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia Dottor Claudio Caruso

AVVISA

che il giorno 25 GENNAIO 2027, alle ore 15.30
presso la sede della Sala Aste Telematiche in Lucera alla Via Federico II n. 11, si terrà la
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA EX ARTICOLO 22 D.M. N. 32/2015
del seguente immobile:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE:
Appartamento ad uso abitazione posto al primo e secondo piano, sito nel Comune di San Severo alla Via Trani n. 4 e ricevente accesso indipendente a mezzo di scalinata e porticino privato.
Si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio, disimpegno, due bagni e due balconi al primo piano e di sovrastante locale soffitta con terrazzo a livello in secondo piano, il tutto per una superficie complessiva coperta, comprensiva del vano scala, di metri quadrati 102,90.

CONFINI:
Il lotto Unico confina con fabbricati o unità immobiliari di proprietà di terzi su due lati e prospiciente Via Trani e Corso Leone Mucci con cui forma angola, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:
Il Lotto Unico è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo, con i seguenti dati:
Foglio 31, particella 4292, subalterno 6 – Via Trani n. 4, piano T-1-2 – zona censuaria 1 - categoria A/3 - classe 3 – consistenza 4 vani – superficie catastale totale mq. 89 – totale escluse aree scoperte mq. 78 – rendita catastale Euro 402,84.

SITUAZIONE URBANISTICA:
Come risulta dalla perizia estimativa redatta dall'Ingegner Gianni Iagulli del 23.10.2025, a cui espressamente si rinvia:

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

"La costruzione del fabbricato è avvenuta in epoca antecedente al 1° settembre 1967 nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione ed in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti
L'appartamento non è dotato di certificato abitabilità/agibilità.
L'immobile presenta alcune difformità rispetto all'originario progetto, consistenti in una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni, oltre alla presenza di una nicchia in sconfinamento a pianterreno.
La realizzazione di dette opere è stata effettuata senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto sono da considerarsi difformità edilizie. Tali lavori sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85), ovvero regolarizzabili in accordo al D.L. n° 69 del 29/5/2024, come convertito in legge n. 105 il 24 luglio 2024.
A pianoterra è stata altresì riscontrata una nicchia nel muro di confine che si estende nella proprietà finitima non oggetto di pignoramento, e che va pertanto da murata.
L'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata con gli estremi attuali su riportati a meno della succitata non conformità delle planimetrie catastale.
L'immobile non fa parte di un complesso condominiale".

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'immobile rientra nella classe "F".

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è nel possesso della parte esecutata.

PREZZO BASE RIDOTTO: Euro 43.481,25 (Euro quarantatremilaquattrocentoottantuno/25)
OFFERTA MINIMA: Euro 32.610,94 (Euro trentaduemilaseicentodieci/94)

SI RIMANDA, IN OGNI CASO, ALLA RELAZIONE DI STIMA DELLA PROCEDURA IMMOBILIARE PRESENTE AGLI ATTI, A FIRMA DELL'ESPERTO, INGEGNERE GIANNI IAGULLI DEL **23.10.2025, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile sui siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.asteannunci.it - www.portalevenditepubbliche.it.**

******

È POSSIBILE VISIONARE L'IMMOBILE, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'AVVOCATO SILVANA LUCISANO, NOMINATO ANCHE CUSTODE DEL BENE POSTO IN VENDITA.

Le richieste di visita devono essere presentate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oppure direttamente chieste al custode ove ci fosse temporaneo malfunzionamento del PVP stesso, accedendo all'apposita funzione "prenota visite immobile", compilando il format di prenotazione.

Si avverte che:

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 – e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

- **la visita è riservata e concessa soltanto al nominativo di colui che ha effettuato la richiesta.**

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile sarà posto in vendita ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.
Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015, **l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

► ***CON MODALITÀ ANALOGICA (CARTACEA)***

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore **12.00 DEL GIORNO 22 GENNAIO 2027,** presso lo studio del professionista delegato alla vendita **Avvocato Silvana Lucisano, in Foggia al Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, piano primo.**

Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

a) l'offerta (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il Lotto posto in vendita), munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

1. **per le persone fisiche**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente, a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
   In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
2. **per le persone giuridiche**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
3. **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la responsabilità genitoriale, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
4. in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, **originale o copia autentica della procura;**
5. 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 allegazione del documento di

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

6. **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Foggia, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Foggia;
7. **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
8. **l'indicazione del prezzo offerto,** che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, *ex* art. 571 c.p.c.;
9. **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. Non sono ammessi pagamenti rateali.
10. **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta**, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
11. **l'espressa dichiarazione dell'offerente** 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 trova e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a: "***Procedura esecutiva immobiliare n. 44/2024 Tribunale di Foggia***", per **un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**.

► *CON MODALITÀ TELEMATICA*

Le offerte di acquisto effettuate con modalità telematiche devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore **12.00** del giorno antecedente la gara (OSSIA ENTRO LE ORE 12.00 DEL GIORNO 22 GENNAIO 2027) in via telematica collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/, seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso[1].

[1] La procedura di presentazione delle offerte in via telematica è regolata, in via generale, dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n. 32/2015, il cui testo – per completezza d'informazione – qui di seguito si riporta. Le previsioni del D.M. sono integrate, per la specifica vendita di cui al presente avviso, dalle indicazioni contenute nel corpo dell'avviso stesso.

"***Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati***

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

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;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. 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.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

L'offerta compilata, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

a) **Come partecipare**

La domanda va presentata in bollo da Euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://pst.giustizia.it/PST/ e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal delegato/gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

b) **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale https://pvp.giustizia.it/pvp/, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;

---

previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. 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'articolo 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.

2. 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."

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene **(vedi anche di seguito "versamento della cauzione");**
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione – in forma autenticata – di cui all'art. 179 c.c.)
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

   Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale. 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 la busta digitale 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.

c) Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario **in essere presso la Banca Unicredit, Agenzia di Foggia, piattaforma**

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 – e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

tribunweb, intestato a:

TRIBUNALE DI FOGGIA

IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190

indicando nella causale esattamente quanto segue compreso gli spazi e lettere in maiuscolo, per il buon fine dell'accredito:

POSIZIONE (scrivere in maiuscolo + dare uno spazio) 202400004400001 (spazio) CAUZIONE

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte e cioè entro le ore 12.00 DEL GIORNO 22 GENNAIO 2027.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di tre giorni lavorativi che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore **12.00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
c) **l'offerta può essere sottoscritta unicamente dall'offerente** (da tutti gli offerenti, nel caso in cui sia offerto di acquistare congiuntamente da due o più soggetti; dal legale rappresentante, nel caso di offerente che sia società o comunque soggetto collettivo) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno **25 GENNAIO 2027 ALLE ORE 15.30 presso la Sala Aste Telematiche sita in Lucera, alla Via Federico II n. 11, primo piano**, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a. le buste presentate con modalità analogica[2] saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde

[2] L'offerente che presenzierà personalmente davanti al Professionista Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 – e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b. 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 in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo, tenuto conto dell'orario sopra indicato di inizio delle operazioni, presso la sala aste sopra indicata per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA È LA SOCIETÀ "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA", ATTRAVERSO IL SUO PORTALE DEDICATO WWW.ASTETELEMATICHE.IT.

A tale riguardo si precisa che:

1) per gli offerenti in forma telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo PEC dell'offerente da lui indicato nell'offerta telematica, le credenziali di accesso al portale temporanee e univoche. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dell'offerente;
2) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
3) dopo l'apertura delle buste cartacee e telematiche, il delegato anzitutto dichiarerà l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o nel presente avviso di vendita, ovvero accompagnate da cauzioni non congrue;
4) si procederà poi all'esame nel merito delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN PRESENZA DI UNICA OFFERTA

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente, anche se sia off line o assente in sala aste;

personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Professionista Delegato in sede di asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.
Qualora in base a quanto disposto dall'articolo 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Professionista Delegato è, altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il Professionista Delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 cpc.

IN PRESENZA DI UNA PLURALITÀ DI OFFERTE CRIPTATE E/O ANALOGICHE

Il Professionista Delegato per il medesimo lotto inviterà gli offerenti alla gara, sulla base dell'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Con riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato.

Tra un'offerta e d una successiva offerta potrà trascorrere un massimo di un (dicasi 1) minuto.

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente dinanzi al Delegato.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

Laddove la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo;
- A parità di prezzo e di importo della cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

- Ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri sopra indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato per primo l'offerta.

SALDO PREZZO

a) L'aggiudicatario dovrà versare **nel termine indicato in offerta** ovvero, in mancanza, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.
b) **Il termine per il versamento del saldo prezzo decorre dall'aggiudicazione definitiva, ha natura perentoria e non è perciò prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1, L. n. 742/1969.**
c) **Nel medesimo termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario, sarà altresì obbligato il versamento delle spese** necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono **forfettariamente determinate nella misura massima del 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio da versarsi entro 15 giorni dalla relativa comunicazione effettuata dal delegato, per l'ipotesi di insufficienza del fondo spese come sopra determinato non a monte prevedibile)**.
d) Si rammenta ai potenziali offerenti che **in caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo**, l'aggiudicatario inadempiente verrà dichiarato decaduto, la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa e, in caso di successiva aggiudicazione del bene a prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (inadempiuta) e la somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione confiscata (art. 587 c.p.c.).
Il saldo prezzo dovrà essere versato consegnando al Professionista Delegato un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. N. 44/2024 rges" ovvero tramite bonifico bancario su conto corrente,** in essere presso la Banca Unicredit, Agenzia di Foggia, piattaforma tribunweb, **intestato a:**
TRIBUNALE DI FOGGIA
IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190
indicando nella causale esattamente quanto segue compreso gli spazi e lettere in maiuscolo, per il buon fine dell'accredito:
POSIZIONE (scrivere in maiuscolo + dare uno spazio) 202400004400001 (spazio) SALDO PREZZO
Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario **dovrà bonificare sul corrente,** in essere presso la Banca Unicredit, Agenzia di Foggia, piattaforma tribunweb, **intestato a:**
TRIBUNALE DI FOGGIA
IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190
indicando nella causale esattamente quanto segue compreso gli spazi e lettere in maiuscolo, per il buon fine dell'accredito:
POSIZIONE (scrivere in maiuscolo + dare uno spazio) 202400004400001 (spazio) SPESE

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

ovvero consegnando al Professionista Delegato **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – Proc. N. 44/2024 rges", per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario, per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.**

e) L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'articolo 585, ultimo comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel termine suddetto, il Professionista Delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione),

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

CONDIZIONI FINALI

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
2) La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.
4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 *bis*, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

5) Quando il bene **è libero** ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il decreto di trasferimento senza spese aggiuntive.
6) Quando il bene **è occupato con titolo opponibile** l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile (e dunque al di fuori della procedura esecutiva medesima).
7) Quando il **bene è occupato e ne è stata chiesta la liberazione,** ad opera del Custode Giudiziario sarà attuata con l'emissione di ordine di liberazione da parte del Giudice.
8) Qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'articolo 41 comma 5°, Decreto Legislativo n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'articolo 41 comma 4°, Decreto Legislativo n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, ma solo nel caso di espressa previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.
9) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata IN MODALITÀ SINCRONA MISTA dal Giudice dell'Esecuzione Dottor Claudio Caruso con provvedimento dell'01.04.2026.
10) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato - Avvocato Silvana Lucisano - presso il proprio studio, in Foggia al Corso Giuseppe Garibaldi n. 107.
11) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazioni di stima acquisite agli atti alle quali, per maggiori informazioni, si rinvia come da **pubblicazione di legge, sui seguenti siti internet**: **https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.asteannunci.it - www.portalevenditepubbliche.it** – che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare.
Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti altri siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.asteannunci.it - www.portalevenditepubbliche.it.
12) Ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale.
13) L'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio *ex* articolo 40 ult.

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 – e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

comma della Legge 47/1985 ed a norma del Decreto Legge 146/1985 convertito nella Legge 298/1985.

14) Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 32/2015 per VENDITA SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo dinnanzi al delegato alla vendita.
15) Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 32/2015 per CASELLA DI POSTA ELETTRONICA certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'articolo 13 stesso D.M.
16) Ai sensi dell'articolo 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 servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS.
17) Ai sensi dell'articolo 22 del D.M. 32/2015, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli articoli 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità di coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico che partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'articolo 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.
18) **I potenziali interessati sono informati che, per partecipare alla vendita giudiziaria eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al Custode giudiziario e Professionista Delegato Avvocato Silvana Lucisano, indirizzo e.mail: avv.slucisano@virgilio.it, (tel. 0881/1961956 – 346/6754446).**

Il Professionista Delegato

SILVANA LUCISANO
10/11/2026 18:07:16 UTC+0100

Signed with NamirialSign