

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare n. **270/2022** R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Valentina Patti
Delegato alla vendita: dott. Giuseppe Occhicone

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **9 MAGGIO 2025 alle ore 11.00**, avanti al professionista delegato dott. Giuseppe Occhicone, presso l'aula aste telematiche in Lucera alla via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite il portale di Astalegale.net (www.spazioaste.it), nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 270/2022, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti.

LOTTO 1

Ufficio in San Severo al Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319 situato al primo piano di un edificio. L'accesso avviene tramite un vano scala condominiale.

Composizione:

- Due vani principali (uno spazio di lavoro e un locale più piccolo), oltre a un bagno.
- Pavimenti in gres, rivestimenti del bagno in ceramica, pareti intonacate e pitturate.
- Infissi esterni in alluminio con tapparelle in plastica, porte interne in legno tamburato, porta d'accesso blindata.
- Dotazioni: impianto di videocitofono, impianto elettrico, impianto idrico fognante, impianto di climatizzazione a split, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.
- Una finestra a nastro garantisce aerazione e illuminazione naturale, mentre il vano di accesso e il bagno ne sono privi.

Consistenza:

- Catastale di 3 vani, superficie lorda circa 60 mq.

Confini:

- Ballatoio condominiale, sub. 12, sub. 10 e corte comune p.lla 567, salvo altri.

Dati Catastali:

- Foglio 23, p.lla 565, sub 11, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano 1°, Interno 3, Lotto A, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 3, vani 3, R.C. €. 805,67.

Stato di occupazione: immobile nella disponibilità del custode.

Prezzo base d'asta: € 45.900,00
Offerta minima: € 34.425,00

LOTTO 2

Locale ad uso laboratorio artigianale e/o esposizioni in San Severo al Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, situato al piano terra.

Composizione:

- Accesso sia dall'androne condominiale che dalla corte comune tramite tre vetrate.
- Ampio vano, in parte soppalcato, bagno con antibagno.
- **Soppalco:** struttura in legno e ferro, altezza sotto trave circa 2,00 metri, altezza sopra soppalco circa 2,10 metri.
- Una parete divisoria in legno e vetro divide il locale in due vani.
- Pavimenti in gres, rivestimenti del bagno in ceramica, pareti intonacate e pitturate.
- Infissi esterni in alluminio con saracinesche metalliche, porte interne in legno tamburato, porta d'accesso blindata.
- Dotazioni: impianto elettrico, impianto idrico fognante, impianto di climatizzazione a split, scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria.
- Aerazione e illuminazione naturale garantite dalle tre grandi vetrate; bagno cieco con aerazione forzata.

Consistenza:

- Catastale di 174 mq, superficie lorda circa 184 mq.

Confini:

- Vano scala condominiale, sub. 23, sub. 4 di proprietà Pangia Michele, corte comune p.lla 567, salvo altri.

Dati Catastali:

- Foglio 23, p.lla 565, sub 3, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano T, Interno 7, Lotto A, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 6, Consistenza mq. 174, R.C. €. 736,88.

Stato di occupazione: " Immobile attualmente occupato con contratto di occupazione temporanea autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 27 gennaio 2025, sino all'aggiudicazione del compendio pignorato".

Prezzo base d'asta: € 68.300,00

Offerta minima: € 51.225,00

LOTTO 3

Locale ad uso laboratorio artigianale e/o esposizioni in San Severo al Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, situato al piano terra.

Composizione:

- Accesso dalla corte comune tramite tre vetrate.
- Ampio vano e bagno con antibagno.
- Pavimenti in gres, rivestimenti del bagno in ceramica, pareti intonacate e pitturate.
- Infissi esterni in alluminio con saracinesche metalliche, porte interne in legno tamburato.
- Dotazioni: impianto elettrico, impianto idrico fognante, impianto di climatizzazione a split, scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria.

- Aerazione e illuminazione naturale garantite dalle tre grandi vetrate; bagno cieco con aerazione forzata.

Consistenza:

- Catastale di 59 mq, superficie lorda circa 69 mq.

Confini:

- Sub. 3, sub. 5, corte comune p.lla 567, salvo altri.

Dati Catastali:

- Foglio 23, p.lla 565, sub 4, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano T, Interno 6, Lotto A, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 6, Consistenza mq. 59, R.C. €. 292,52.

Stato di occupazione: "Immobile attualmente occupato con contratto di occupazione temporanea autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 27 gennaio 2025, sino all'aggiudicazione del compendio pignorato".

Prezzo base d'asta: € 28.000,00

Offerta minima: € 21.000,00

Per gli immobili in oggetto, si riportano le risultanze rilasciate dall'amministratore condominiale:

Le spese straordinarie già approvate e non ancora scadute ammontano a € 6.972,40.

Le spese condominiali ammontano a € 1.407,18.

Non ci sono cause condominiali in corso.

Non ci sono vincoli condominiali sugli immobili.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla perizia di stima sopraccitata, consultabile sui siti www.asteannunci.it e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

- **Custodia degli immobili:** affidata al dott. Giuseppe Occhicone (Studio in Apricena (FG), Via Collatia n. 6, cellulare 328 829 5374, e-mail: studioocchicone@tiscali.it), presso il quale è possibile acquisire maggiori informazioni sulle condizioni degli immobili in vendita e sul relativo stato di possesso.
- **Liberazione degli immobili:** La liberazione degli immobili è disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo. Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà eseguita a cura del custode giudiziario, salvo diversa indicazione da parte dell'aggiudicatario.
- **Spese di trasferimento:** a carico dell'acquirente, incluse imposte di registro, sul valore aggiunto, ipotecarie e catastali.
- La vendita è **a corpo**, e **eventuali differenze di misura** non daranno diritto a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo.
- La vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né può essere revocata per alcun motivo.

Eventuali vizi, mancanze di qualità o difformità, oneri di qualsiasi genere (compresi quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti), **non daranno diritto a risarcimenti o riduzioni di prezzo**, essendone già stato tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri, che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

1. Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere:

- Redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia.
- Trasferita entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita (esclusi sabato e festivi).

L'offerta deve contenere:

- a) Dati identificativi dell'offerente, con codice fiscale o partita IVA.
- b) L'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura.
- c) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- d) Numero o altro dato identificativo del lotto.
- e) Descrizione del bene.
- f) Indicazione del referente della procedura.
- g) Data e ora fissata per la vendita.
- h) Prezzo offerto e termine per il relativo pagamento.
- i) Importo della cauzione (almeno il 10% del prezzo offerto).
- l) Dati del bonifico per la cauzione, inclusi data, ora e CRO.
- m) Codice IBAN del conto di addebito per la cauzione.
- n) Indirizzo PEC e recapito telefonico dell'offerente.

Cauzione: deve essere versata almeno 5 giorni prima del termine di presentazione dell'offerta tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura (IBAN: IT95G0200815713000102717190). La causale deve indicare "POSIZIONE 202200027000001 versamento cauzione".

2. Offerta analogica

L'offerta in formato analogico deve essere:

- Depositata in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita (escluso sabato e domenica).
- dovrà essere munita di marca da bollo di € 16,00;
- Sulla busta deve essere indicato un nome di fantasia, la data della vendita e il nome del professionista delegato.
- L'offerta deve includere:
 - Nome, cognome, codice fiscale, domicilio e stato civile dell'offerente (o del legale rappresentante).
 - Dati dell'immobile e prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta).
 - Termine di pagamento (massimo 120 giorni dall'aggiudicazione).
 - Dichiarazione di presa visione della perizia e degli allegati.
 - Fotocopia del documento di identità e copia della visura camerale (per persone giuridiche).

- Cauzione (assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia).

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

- L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il **9 maggio 2025 alle ore 11:00**, presso l'aula aste telematiche in Lucera, alla Via Federico II n. 11.
- Gli offerenti sono convocati per presenziare allo svolgimento delle operazioni e per formulare eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Partecipazione telematica

- Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita telematica invierà un invito via PEC e telefono per connettersi al portale e accedere con le proprie credenziali.

Partecipazione in presenza

- Gli offerenti presenti personalmente devono comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- È possibile farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta. La procura deve essere consegnata in sede d'asta.
- In caso di aggiudicazione per persona da nominare (ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c.), l'avvocato deve dichiarare le generalità del soggetto entro 3 giorni dalla vendita; in caso contrario, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net attraverso il portale www.spazioaste.it.

Prezzo minimo di aggiudicazione

- Il prezzo minimo sarà quello dell'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Casi di presentazione di un'unica offerta valida:

- **Se pari o superiore al valore d'asta:** accettata anche in caso di assenza dell'offerente.
- **Se inferiore al valore d'asta ma nei limiti di ammissibilità:** accettata, salvo:
 1. Il delegato ritenga che sia possibile ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita.
 2. Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Casi di pluralità di offerte valide

- Gli offerenti saranno invitati a una gara sull'offerta più alta.
- L'aumento minimo sarà pari a **1/50 del prezzo indicato dall'offerta maggiore**, arrotondato a discrezione del professionista delegato.
- Il tempo massimo tra un'offerta e la successiva sarà di 2 minuti.
- La gara si concluderà quando trascorrerà il tempo massimo senza nuove offerte migliorative.

Assegnazione del bene:

- Il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto.

- In caso di parità, prevale chi ha versato la cauzione più alta o, in subordine, chi ha offerto il termine di pagamento più breve.

AGGIUDICAZIONE E SALDO PREZZO

- In caso di aggiudicazione, il saldo prezzo deve essere versato entro il termine indicato nell'offerta o nell'avviso di vendita, e comunque non oltre **120 giorni dall'aggiudicazione**.
 - Il pagamento deve essere effettuato tramite assegno circolare intestato al "TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 270/2022" o tramite bonifico bancario sul conto intestato al giudizio esecutivo IBAN: IT95G0200815713000102717190. La causale deve indicare "POSIZIONE 202200027000001 versamento saldo prezzo".
- Contestualmente, l'aggiudicatario deve versare un importo pari al **20% del prezzo di aggiudicazione** a copertura degli oneri tributari e delle spese di vendita.

Inadempienza:

- In caso di mancato versamento del saldo o delle spese, l'aggiudicazione sarà revocata.

Documentazione:

- Il professionista delegato, entro 60 giorni dal pagamento, trasmetterà al giudice la bozza del decreto di trasferimento e la documentazione necessaria.

DISPOSIZIONI SULLA VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Saranno dichiarate **inammissibili**:

- Offerte presentate oltre il termine indicato nell'avviso di vendita.
- Offerte inferiori al valore dell'immobile stabilito dal giudice dell'esecuzione, salvo il caso in cui il delegato ritenga che non sia possibile ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.
- Offerte non accompagnate dalla cauzione prestata nelle modalità prescritte.

Il **professionista delegato**, in caso di mancato pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, informerà tempestivamente il giudice dell'esecuzione, che adotterà i provvedimenti del caso ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 SS. C.P.C.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione, qualora ricorra una delle seguenti situazioni:

- a) La vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte.
- b) L'unica offerta presentata sia di importo inferiore al valore d'asta.
- c) In presenza di più offerte, il prezzo della migliore offerta o dell'offerta più alta in gara sia inferiore al valore d'asta.
- d) In caso di pluralità di offerte con gara, il prezzo offerto all'esito della gara risulti comunque inferiore al valore d'asta.

Restituzione della cauzione:

- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito al netto degli oneri bancari entro 3 giorni lavorativi.

CREDITORE FONDIARIO

Qualora all'esecuzione partecipi una banca o istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario deve versare direttamente a tale banca o istituto l'**80% del prezzo di aggiudicazione**, mentre il restante 20% sarà versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

Disposizioni specifiche per il creditore fondiario:

- Il creditore deve fornire al professionista delegato, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del credito e le coordinate IBAN per il pagamento.
- L'aggiudicatario sarà informato tramite raccomandata o PEC delle modalità di pagamento.
- In assenza di comunicazione da parte del creditore fondiario, l'intero saldo prezzo dovrà essere versato sul conto della procedura esecutiva.

Subentro nei contratti di finanziamento:

L'aggiudicatario può subentrare, senza autorizzazione del giudice, nel contratto di finanziamento del debitore, a condizione che:

1. Entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., paghi le rate scadute, gli accessori e le spese.
2. Nel caso di esecuzioni anteriori al 1° gennaio 1994, il prezzo di aggiudicazione sia superiore ai 2/5 del residuo credito o il debito venga ridotto ai 3/4 del prezzo di aggiudicazione.

CESSAZIONE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

In caso di vendita frazionata o in più lotti, il professionista delegato disporrà la cessazione delle operazioni di vendita quando il prezzo ottenuto sia sufficiente a coprire le spese di esecuzione e i crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).

VISITE AGLI IMMOBILI

Le richieste di visita degli immobili devono essere trasmesse obbligatoriamente tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il relativo form di prenotazione.

PUBBLICAZIONI E DOCUMENTI DISPONIBILI

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o altro luogo indicato.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui seguenti siti:

- www.asteannunci.it
- www.tribunale.foggia.it
- Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia

Maggiori informazioni possono essere richieste al professionista delegato.

DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal **Codice di Procedura Civile**.

Apricena, 22 gennaio 2025

**Il professionista delegato
Dott. Giuseppe Occhicone**