

**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](http://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 sopracitata, consultabile sui siti [www.asteannunci.it](http://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](http://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](http://www.asteannunci.it)
- [www.tribunale.foggia.it](http://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**