

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare n. **236/2020** R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso
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. 236/2020, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO IN SAN SEVERO ALLA VIA LECCESE N. 20/A L'appartamento si trova al secondo piano e si compone di soggiorno-pranzo, cucinino, bagno, due camere da letto, un ripostiglio cieco e un balcone. L'immobile gode di doppia esposizione: a Nord-Ovest vi sono tre porta-finestre che affacciano sul cortile condominiale (lato Via Lecce), mentre a Sud-Est affaccia su un altro edificio. Gli infissi sono in legno con doppio vetro, mentre le porte interne sono in legno tamburato color rovere. Il bagno è dotato di lavabo, servizi igienici, sanitari e doccia. Gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas e di riscaldamento risultano presenti e funzionanti. L'unità abitativa si trova in buone condizioni di manutenzione interna, con adeguata esposizione, areazione e illuminazione.

BOX IN SAN SEVERO ALLA VIA SICILIA. Il garage è situato al piano interrato ed è accessibile tramite ascensore o mediante una rampa che parte dal cortile condominiale, nei pressi dell'ingresso carrabile di Via Sicilia. Il box auto identificato dall'interno n. 12 è collocato sulla sinistra della rampa d'accesso. Dispone di una serranda basculante metallica e al suo interno presenta pavimentazione in cemento industriale e pareti intonacate.

Gli immobili pignorati sono parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra e uno interrato la cui costruzione è risalente al 1993. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile posti su strada pubblica alla Via Lecce n. 20/A, in San Severo, si accede al cortile interno che conduce a diversi fabbricati. Il cortile interno è accessibile anche a mezzo di un cancello carrabile posto in Via Sicilia, di fianco al civico 177.

DATI CATASTALI E CONFINI

- **Unità immobiliare ad uso abitativo** situata al piano secondo, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG), Foglio 31, Particella 9474, Subalterno 13, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale € 453,19, Superficie Catastale Totale 98 mq.
- **Unità immobiliare ad uso autorimessa** situata al piano interrato, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Severo (FG), Foglio 31, Particella 9474, Subalterno 37, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, Rendita Catastale € 58,57, Superficie Catastale Totale 19 mq.

ESTENSIONE:

- Superficie commerciale dell'appartamento: **98,00 mq**
- Superficie commerciale del garage: **19,00 mq**

CONFINI:

- **Nord-Ovest:** cortile interno lato Via Lecce
- **Nord-Est:** altra unità immobiliare

- **Sud-Est:** cortile interno di altro fabbricato
- **Sud-Ovest:** altra unità immobiliare

Stato di occupazione: l'immobile è in uso agli esecutati.

Prezzo base d'asta: € 89.500,00

Offerta minima: € 67.125,00

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 202000023600001 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. 236/2020" o tramite bonifico bancario sul conto intestato al giudizio esecutivo IBAN: IT95G0200815713000102717190. La causale deve indicare "POSIZIONE 202000023600001 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, 30 gennaio 2025

**Il professionista delegato
Dott. Giuseppe Occhicone**