

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 275/2022 Lotto 3

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **Avv. Salvatore Settembre**, professionista delegato nominato con ordinanza del 20/07/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Michela Valente, nella procedura esecutiva immobiliare n. 275/2022 R.G.E., promossa da **Di Cataldo Michele** e **Donataccio Raffaella** nei confronti del debitore esecutato,

AVVISA

che il giorno **10 Giugno 2026**, alle ore **18.00**, presso lo studio legale in **Apricena (FG)**, al **Corso Generale Torelli n. 112**, avrà luogo la vendita senza incanto in modalità sincrona mista della piena proprietà dei seguenti beni immobili, di seguito descritti:

LOTTO 3

PREZZO BASE D'ASTA: € 66.150,00

OFFERTA MINIMA: € 49.613,00 (pari al 75% del prezzo base)

DESCRIZIONE:

- **BENE C):** Piena proprietà dell'**appartamento** ad uso abitativo sito in **Cagnano Varano (FG)** alla **Via Giro Esterno n° 1/C**, posto ai **piani secondo e terzo** con ingressi privati rispettivamente dalle porte a sinistra e di fronte per chi accede ai pianerottoli salendo le scale. L'immobile è composto da 12 vani catastali e include un accessorio di cantina pertinenziale posto al primo piano sottostrada, con ingresso privato dal vano scala, per una superficie complessiva coperta di circa 136,5 mq. al secondo piano, di circa 90 mq. al terzo piano e di circa 59 mq. in piano interrato e una superficie scoperta di circa 68 mq.
- **BENE F):** Piena proprietà del **locale box a piano terra** sito in **Cagnano Varano (FG)** alla **Via G. Rossini n° 18/G**, della consistenza di 33,5 mq.
- **BENE H):** Piena proprietà del **locale a piano terra** adibito ad **autorimessa** sito in **Cagnano Varano (FG)** alla **Via Giro Esterno n. 1/D**, della consistenza di 37,5 mq.
- **BENE O):** Diritti pari a 14/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (N.C.E.U. del Comune di Cagnano Varano):

- **Bene C: Foglio 73, Particella 1923, Subalterno 12**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12 vani, Superficie catastale totale 251 mq. ed escluse aree scoperte 240 mq., Rendita € 867,65.

- **Bene F: Foglio 73, Particella 1923, Subalterno 3**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 30 mq., Superficie catastale totale 36 mq., Rendita € 110,01.
- **Bene H: Foglio 73, Particella 1923, Subalterno 5**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 34 mq., Superficie catastale totale 34 mq., Rendita € 107,11.
- **Bene O: Foglio 73, Particella 1714**, categoria F/1, consistenza 182 mq. e **particella 1716**, categoria F/1, consistenza 107 mq.

CONFINI: Come da relazione di stima.

STATO DI POSSESSO: Gli immobili risultano occupati senza titolo opponibile alla procedura, pertanto, verranno liberati dopo l'emissione del decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

CONFORMITÀ E VINCOLI: Il fabbricato è stato costruito in violazione delle distanze legali, come accertato e dichiarato con sentenza del Tribunale di Lucera – Sezione Distaccata di Rodi Garganico, n. 103/2012, depositata in Cancelleria il 04/05/2012, confermata in Appello. Tale violazione ha comportato una decurtazione del valore dei beni di cui al Lotto 3 operata dal CTU nella perizia di stima. Tale pregiudizio resterà a carico dell'aggiudicatario. L'immobile è privo di certificato di agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE):

- Bene C: Classe Energetica "E" (EPgl, nren 166,21 kWh/m²*anno).
- Beni F e H: Esclusi dall'obbligo.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda gli immobili occupati senza titolo, il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

Per gli immobili oggetto di contratti di occupazione temporanea, tali contratti cesseranno di avere efficacia con l'aggiudicazione definitiva e l'immobile verrà consegnato libero all'aggiudicatario.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- Le spese condominiali insolute relative all'anno in corso e a quello precedente, come indicate nell'elaborato peritale;
- Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- Le spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica ove necessario;
- Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento;
- La metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte di acquisto, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato **Avv. Salvatore Settembre** in Apricena (FG), al Corso Generale Torelli n. 112, **entro le ore 12.00 del giorno 09 Giugno 2026** (giorno precedente quello fissato per la vendita).

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente:

- Un nome di fantasia;
- La data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile;
2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
4. Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (non superiore a 120 giorni);
5. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati;
6. Fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.
7. Marca da bollo di € 16,00

All'offerta dovrà essere allegata una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Proc. Es. n. 275/2022 R.G.E. Tribunale di Foggia".

OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche dovranno essere presentate secondo le modalità previste dal D.M. 32/2015, tramite il portale del gestore della vendita telematica **Gruppo EDICOM S.p.A.** attraverso la piattaforma www.garavirtuale.it, **entro le ore 12.00 del giorno 09 Giugno 2026**.

L'offerta dovrà essere munita di marca da bollo digitale di € 16,00 e dovrà contenere tutti i dati previsti per l'offerta cartacea.

Il versamento della cauzione del 10% del prezzo offerto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura:

- **IBAN: IT95G0200815713000102717190**
- **Causale:** Posizione 202200027500001 versamento cauzione.

Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma risulti accreditata entro il termine di presentazione delle offerte.

MODALITÀ DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti avverranno il giorno **10 Giugno 2026, alle ore 18.00** presso lo studio del professionista sito in **Apricena (FG), al Corso Generale Torelli n. 112.**

In caso di unica offerta valida pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà accolta.

In caso di unica offerta valida inferiore al prezzo base (ma non inferiore al 75% dello stesso), si procederà all'aggiudicazione solo se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti con rilancio minimo pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

La gara si svolgerà in modalità sincrona mista: gli offerenti analogici parteciperanno comparando personalmente innanzi al delegato, mentre gli offerenti telematici parteciperanno collegandosi alla piattaforma del gestore.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e gli oneri tributari **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto della procedura o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

- **IBAN per il saldo prezzo: IT95G0200815713000102717190**
- **Causale:** Posizione 202200027500001 versamento saldo prezzo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione acquisita dalla procedura a titolo di multa.

POSSIBILITÀ DI FINANZIAMENTO

Gli interessati all'acquisto possono ottenere mutui ipotecari per l'acquisto dell'immobile oggetto di vendita. A tal fine possono rivolgersi alle banche operanti sul territorio locale e nazionale che offrono tale servizio. Per maggiori informazioni è possibile consultare il sito dell'Associazione Bancaria Italiana (www.abi.it) nella sezione dedicata alle procedure esecutive e aste immobiliari.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato:

- Sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it)
- Sui siti internet: www.asteannunci.it

VISITE ALL'IMMOBILE

Gli interessati potranno richiedere la visita dell'immobile tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) utilizzando la funzione "Prenota visita immobile".

In alternativa, potranno contattare il **Custode giudiziario Avv. Salvatore Settembre** ai seguenti recapiti:

- Tel. 0882 645609
- Cell. 349 4464411
- E-mail: avv.salvatoresettembre@gmail.com
- PEC: avv.salvatore.settembre@pec.it

Le richieste di visita dovranno essere presentate con congruo anticipo rispetto alla data della vendita.

INFORMAZIONI

Per maggiori informazioni e per visionare la perizia di stima è possibile:

- Consultare i siti internet sopra indicati;
- Contattare il professionista delegato Avv. Salvatore Settembre.

Apricena, 25 Marzo 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Salvatore Settembre