

TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 343/2023 R.G.E.
PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. PAOLA FORTUNATO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Paola Fortunato, con studio in Lucera (FG) alla Via Bellini n. 10, tel. 0881530489, fax 0881530489, cell. 3405694171, e-mail: paola.fortunato@tiscali.it, PEC: paolafortunato@pec.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Teresa Barile, con ordinanza del 01/04/2025, comunicata in data 04/04/2025, come integrata dal decreto del 07/03/2026;

PREMESSO

- che in forza dell'ordinanza sopra indicata, il sottoscritto avvocato è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 343/2023 R.G.E. promossa da ALTEA SPV SRL;
- che con decreto del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Teresa Barile del 07/03/2026, è stata dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario del Lotto 2 per mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- che con il medesimo decreto il Giudice dell'Esecuzione ha disposto un nuovo tentativo di vendita del Lotto 2 alle medesime condizioni del precedente esperimento, con cauzione fissata al 20%;

AVVISA

che il giorno **1 LUGLIO 2026**, alle ore **10:00**, presso la sala Aste in Lucera alla via Federico II numero 11, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista del seguente bene immobile:

LOTTO DUE

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Box auto sito nel Comune di San Severo (FG), Via Barletta n. 12.

Locale ad uso box auto posto al piano terra con accesso da Via Barletta n. 12, composto da un ampio vano con soppalco.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 31, p.lla 3947, sub 30, Via Barletta n. 12, Piano T, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 6, Sup. catastale 40 mq., R.C. €. 158,04.

Confini: L'immobile confina con via Barletta, con vano scala condominiale, con sub. 25 e con p.lla 3946, salvo altri.

Superficie: Il box ha una consistenza catastale di mq. 30 ed occupa una superficie lorda di mq. 38,00 circa.

Stato di possesso: Immobile occupato dagli esecutati.

Conformità urbanistica e catastale: Lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme dalla planimetria catastale. All'interno è stato costruito un soppalco di mq. 25,00 circa. Sono

necessarie regolarizzazioni per le quali il CTU ha stimato un costo di € 2.000,00 per la conformità edilizia e di € 700,00 per la conformità catastale.

Dotazione impianti: Il box è dotato di impianto elettrico. L'impianto elettrico non risulta dotato di Dichiarazione di Conformità, per la verifica e/o adeguamento dello stesso il CTU ha stimato un costo pari a € 300,00.

Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente: Nessuno.

PREZZO BASE: € 16.400,00

OFFERTA MINIMA: € 12.300,00, pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: 1/50 dell'offerta più alta.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. Stato di fatto e di diritto dell'immobile

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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di 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.

2. Vincoli, oneri e formalità pregiudizievoli

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

In particolare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 06/10/2016 ai nn. 19766/2376, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/09/2013 N. rep. 168652/52386 Notaio Cassano Lorenzo di San Severo (FG), a favore di UNICREDIT S.P.A. Sede Roma c.f. 00348170101;
- Pignoramento immobiliare del 08/09/2023 rep. 3816 emesso da Ufficiale Giudiziario tribunale di Foggia, trascritto in data 13/10/2023 ai nn. 23779/18793, a favore di ALTEA SPV S.R.L. con sede a Milano c.f. 12398590963.

3. Liberazione dell'immobile

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

4. Oneri fiscali

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

5. Possibilità di finanziamento

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi agli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. Per maggiori informazioni, è possibile rivolgersi al professionista delegato o al custode giudiziario.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in formato cartaceo (offerta analogica) che in formato telematico (offerta criptata), entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi e il sabato).

Il termine per la presentazione delle offerte è fissato per tutti al giorno **30 GIUGNO 2026**, ore 12:00.

A) OFFERTE TELEMATICHE (CRIPTATE)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale del gestore della vendita telematica PROGRESS, secondo le modalità indicate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile.

La cauzione, pari al **20% del prezzo offerto**, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva con IBAN: IT95G0200815713000102717190, con causale "202300034300001 versamento cauzione" per il Lotto DUE.

Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito sia visibile sul conto della procedura almeno il giorno antecedente alla vendita.

B) OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Lucera (FG) alla Via Bellini n. 10, entro le ore 12:00 del giorno 04 GIUGNO 2026.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto;
- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie;
- la fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 343/2023" per un importo pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Il gestore della vendita telematica è la società: PROGRESS.

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.progress-italia.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Paola Fortunato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte presso la sala Aste in Lucera alla via Federico II numero 11, alla presenza degli offerenti, il giorno **1 LUGLIO 2026** alle ore **10:00**.

In caso di unica offerta valida:

- se pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà accolta;
- se inferiore al prezzo base ma non oltre un quarto, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di pluralità di offerte:

- gli offerenti saranno invitati a partecipare alla gara sull'offerta più alta;
- l'aumento minimo è fissato in 1/50 dell'offerta più alta;
- tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto;
- l'aggiudicazione sarà effettuata a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se non si raggiunge l'accordo per la gara, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva con IBAN: IT95G0200815713000102717190, con causale "202300034300001 versamento saldo prezzo" per il Lotto DUE.

In alternativa, il saldo prezzo potrà essere versato tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia - Procedura Esecutiva n. 343/2023 R.G.E.".

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese per oneri tributari, diritti e spese di vendita, salvo conguaglio e conteggio finale.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- sul sito internet www.asteannunci.it;
- sui siti internet previsti dal protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015.

INFORMAZIONI E VISITE

Per informazioni sulla vendita: rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario Avv. Paola Fortunato, con studio in Lucera (FG) alla Via Bellini n. 10, tel. 0881530489, cell. 3405694171, e-mail: paola.fortunato@tiscali.it, PEC: paolafortunato@pec.it.

Per visionare l'immobile: prenotare la visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) oppure contattare il custode giudiziario.

Per ulteriori informazioni e per consultare la documentazione relativa alla vendita (perizia, ordinanza di delega, avviso di vendita) è possibile consultare il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) e il sito internet www.asteannunci.it.

Lucera, 9 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Fortunato