

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 403/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Teresa Barile

Delegato alla Vendita

Dott. Giuseppe Occhicone

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **03 SETTEMBRE 2026 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 gestore della vendita telematica Astegiudiziarie, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 403/2023, avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto.

LOTTO UNICO — APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Appartamento per civile abitazione — Via Dante Alighieri n. 11B, Zapponeta (FG)

Appartamento ubicato al primo piano di edificio condominiale multipiano (da piano rialzato a tre piani fuori terra), costruito negli anni 2000, con struttura in cemento armato.

Composizione interna

- Ingresso/soggiorno
- Angolo cucina
- Distributore
- Due camere da letto
- Due bagni

Caratteristiche

- Esposizione: Doppia con due balconi rivolti a sud-ovest e sud-est
- Luminosità: Tre finestre rivolte a sud-est ed una finestra rivolta a sud-ovest
- Superficie commerciale: 93 mq
- Classificazione energetica: Categoria C
- APE: non disponibile agli atti — l'aggiudicatario dovrà provvedere alla relativa acquisizione

Contesto condominiale

L'unità immobiliare confina verso il basso con le unità immobiliari sub 3 (piano rialzato), verso l'alto con l'unità immobiliare sub 10, e sullo stesso primo piano con le unità immobiliari sub 5 e 7.

DATI CATASTALI E IDENTIFICAZIONE

Comune	Zapponeta (FG)
N.C.E.U.	Foglio 112, Particella 1596, Subalterno 6
Categoria	A/3 — Abitazione di tipo economico
Classe	4
Consistenza	4,5 vani
Rendita Catastale	€ 290,51
Superficie	93 mq
Piano	Primo
Zona Censuaria	2

Stato di occupazione

L'immobile è attualmente occupato dalla parte esecutata.

Conformità urbanistica

L'immobile presenta una difformità minore consistente in una tramezzatura che delimita il vano cucina, non presente negli elaborati progettuali approvati ma sanabile ai sensi del Decreto Salva Casa (Legge 105/2024). Manca il certificato di agibilità che può essere acquisito mediante autocertificazione ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Ai sensi dell'art. 46, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, comma 2, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, si avverte che la presenza di difformità edilizie potrebbe in astratto determinare cause di nullità degli atti di trasferimento. Tuttavia, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985. Ogni onere relativo alla regolarizzazione urbanistica è a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Oneri a carico dell'acquirente

- Costi per la regolarizzazione della difformità urbanistica: circa € 2.000
- Costi per la regolarizzazione dell'impianto termico: circa € 500
- Costi per l'acquisizione dell'agibilità mediante autocertificazione: circa € 1.500
- Spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate

PREZZO BASE E CONDIZIONI

PREZZO BASE € 45.141,00	OFFERTA MINIMA € 33.856,00 (75% del prezzo base ridotto)
--	--

L'offerta è ammissibile se di importo non inferiore ad € 33.856,00, pari al 75% del prezzo base ridotto.

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, consultabile sui siti www.asteannunci.it, alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Custodia degli immobili

Affidata al Dott. Giuseppe Occhicone, 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.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, Palermo, 18/12/2023) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile alla data della relativa certificazione:

a) Iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione nn. 7481/1420 del 27/03/2006 — Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/03/2006 (Rep. 34772/22338, Notaio Rizzo Corallo Filippo, Manfredonia) a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. (poi confluita nel Gruppo UniCredit), per capitale € 100.000 e totale garantito € 200.000, durata 20 anni. Gravante su Foglio 112, Particella 1596, Sub. 6 e Sub. 19.

b) Trascrizioni di pignoramenti preesistenti (procedure dichiarate improcedibili):

- Trascrizione nn. 18343/12243 del 21/07/2009 — Verbale di pignoramento immobili del 20/06/2009 (Rep. 535/2009, Ufficiale Giudiziario, Foggia) a favore di Banca Popolare di Milano. Procedura R.G. 309/2009.

- Trascrizione nn. 5232/3655 del 08/03/2010 — Verbale di pignoramento immobili dell'11/02/2010 (Rep. 396, Ufficiale Giudiziario, Tribunale di Foggia) a favore di Società Gestione Crediti B.P. S.C.P.A. Procedura R.G. 129/2010.

Le procedure esecutive R.G. 309/2009 e R.G. 129/2010, riunite nella prima, sono state dichiarate improcedibili con provvedimento del G.E. Dott.ssa Stefania Rignanese in data 6 aprile 2023. La cancellazione delle relative trascrizioni di pignoramento è stata subordinata al deposito del duplo delle note di trascrizione. Il professionista delegato ha avviato le necessarie verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia per accertare l'attuale stato delle predette formalità.

c) Trascrizione della presente procedura:

- Trascrizione nn. 29284/23293 del 18/12/2023 — Verbale di pignoramento immobili del 06/11/2023 (Rep. 4652, Ufficiale Giudiziario, Tribunale di Foggia) a favore di RED SEA SPV S.R.L. Procedura R.G. 403/2023 in corso.

Non risultano domande giudiziali trascritte anteriormente alla trascrizione del pignoramento in corso (18/12/2023), né vincoli di natura storico-artistica o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. Non risultano diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, servitù) limitativi della piena fruibilità del bene. Eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente rimasti insoluti sono a carico dell'acquirente.

Spese di trasferimento

A carico dell'acquirente, incluse imposte di registro, sul valore aggiunto, ipotecarie e catastali.

Vendita a corpo

La vendita è a corpo, e eventuali differenze di misura non daranno diritto a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo.

Esclusione garanzie

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.

Cancellazione formalità

L'immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri. Tutte le formalità pregiudizievoli esistenti — ivi comprese l'ipoteca volontaria di cui all'Iscrizione nn. 7481/1420 del 27/03/2006 e le trascrizioni di pignoramento delle procedure R.G. 309/2009 e R.G. 129/2010 (se ancora formalmente presenti nei registri immobiliari) — saranno cancellate a cura della procedura ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con le spese a carico dell'aggiudicatario. Il decreto di trasferimento costituirà titolo per la cancellazione di tutte le predette formalità.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Offerta Telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia e trasferita entro le ore 12:00 del giorno precedente alla data della vendita, esclusi i giorni festivi ed il sabato (giorno 02 settembre 2026).

L'offerta deve contenere:

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

Cauzione (Offerta Telematica)

Deve essere versata tramite bonifico bancario in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste:

IBAN: IT95G0200815713000102717190
Causale: POSIZIONE 202300040300001 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 data della vendita, esclusi i giorni festivi ed il sabato (giorno 02 settembre 2026).

Requisiti della busta:

- Marca da bollo di € 16,00
- Sulla busta: nome di fantasia, data della vendita e nome del professionista delegato
- Nome, cognome, codice fiscale, domicilio e stato civile dell'offerente

L'offerta deve includere:

- Dati dell'immobile e prezzo offerto (non inferiore a € **33.856,00**)
- Stato civile e regime patrimoniale dell'offerente; in caso di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge
- Termine di pagamento (massimo 120 giorni dall'aggiudicazione)
- Dichiarazione di presa visione della perizia, dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche
- Fotocopia del documento di identità in corso di validità (o permesso di soggiorno e passaporto per cittadini extracomunitari)
- Visura camerale con indicazione dei poteri del legale rappresentante (per persone giuridiche)
- Cauzione: assegno circolare non trasferibile intestato a «TRIBUNALE DI FOGGIA - PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 403/2023» pari al 10% del prezzo offerto

L'offerta presentata è irrevocabile; di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Qualora l'offerente sia minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare competente.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il **03 settembre 2026** 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 Astegiudiziarie 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: Astegiudiziarie.

Prezzo minimo di aggiudicazione

Il prezzo minimo sarà quello dell'offerta minima indicata nell'avviso (€ 33.856,00).

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 il delegato ritenga che sia possibile ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Pluralità di offerte valide

- Gli offerenti saranno invitati a una gara sull'offerta più alta
- Aumento minimo: 1/50 del prezzo dell'offerta maggiore, arrotondato a discrezione del delegato
- Tempo massimo tra offerte: 1 minuto
- 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.

Modalità di pagamento

Tramite assegno circolare intestato a «TRIBUNALE DI FOGGIA - PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 403/2023» oppure tramite bonifico bancario:

IBAN: IT95G0200815713000102717190

Causale: POSIZIONE 202300040300001 versamento saldo prezzo

Spese di vendita

Contestualmente al saldo, l'aggiudicatario deve versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita. Ove tale somma dovesse risultare superiore agli oneri effettivi, il professionista delegato provvederà alla restituzione della differenza. Ove invece insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla entro 15 giorni dalla comunicazione del relativo invito.

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.

- 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:

- Entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., paghi le rate scadute, gli accessori e le spese
- 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:

Dott. Giuseppe Occhicone

Studio: Via Collatia n. 6, Apricena (FG)

Cellulare: 328 829 5374 | E-mail: studioocchicone@tiscali.it | PEC: dott.occhicone@pec.it

POSSIBILITÀ DI FINANZIAMENTO

Gli interessati all'acquisto possono ottenere informazioni sulla possibilità di stipulare mutui ipotecari assistiti da garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita contattando le banche aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I.

BANCA	CONTATTO
Intesa Sanpaolo	800.303.063
UniCredit	800.323.225
Banco BPM	800.997.997
Banca Monte dei Paschi di Siena	800.41.41.41
BNL BNP Paribas	800.242.424
Gruppo BCC Iccrea	www.gruppobcc.it
Altre banche locali e nazionali	Vedi sito ABI

Per l'elenco completo e aggiornato degli istituti aderenti e per maggiori informazioni sui finanziamenti disponibili, consultare il sito dell'ABI (www.abi.it) o contattare direttamente le filiali delle banche di interesse.

DISPOSIZIONI FINALI

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

Il Professionista Delegato

Dott. Giuseppe Occhicone