

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 80/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Claudio Caruso
Delegato alla vendita: Dott. Giuseppe Occhicone

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' 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 portale del gestore della vendita telematica **Astalegale.net** - Piattaforma: www.spazioaste.it, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 80/2021, avra' luogo la vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto.

La presente vendita e' indetta a seguito dell'asta del 6 maggio 2026, andata deserta per mancanza di offerte, con riduzione del prezzo base nella misura del 25% ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

LOTTO UNICO

OPIFICIO INDUSTRIALE - APRICENA (FG)

1. OPIFICIO INDUSTRIALE - CONTRADA POSTICCHIO CANDELARO

Opificio industriale adibito alla lavorazione della pietra di Apricena, ubicato nel Comune di Apricena (FG), contrada "Posticchio Candelaro", zona PEP, S.S. 89 Garganica snc.

Composizione:

- Capannone industriale: 1.186,60 mq
- Uffici al piano terra: 213,20 mq
- Uffici al primo piano: 213,20 mq
- Cabina Enel: 22,50 mq
- Area esterna: 7.161,00 mq

Caratteristiche:

- Destinazione: Lavorazione della pietra di Apricena
- Ubicazione: Zona PEP, S.S. 89 Garganica
- Superficie totale coperta: 1.635,50 mq
- Superficie esterna: 7.161,00 mq

DATI CATASTALI E IDENTIFICAZIONE

UNITA' 1 - OPIFICIO

Comune	Apricena (FG)
N.C.E.U.	Foglio 68, Particella 865, Subalterno 1
Categoria	D/1 - Opifici
Rendita Catastale	€ 13.735,00

UNITA' 2 - CENTRALE ELETTRICA

Comune	Apricena (FG)
N.C.E.U.	Foglio 68, Particella 865, Subalterno 2
Categoria	D/1 - Opifici
Rendita Catastale	€ 108,00

Confini:

- Nord: sig. Giammario Gennaro e Muscio Celestina
- Sud: Tratturo
- Est: sig.ra Cocco Maria Elena
- Ovest: sig. Galassi Antonella, Pirro Battistina, Pirro Maria Nicola, Pirro Michele Pompeo

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato da societa' terza (dati oscurati ai sensi della normativa sulla protezione dei dati personali), in forza di contratto di locazione ad uso transitorio stipulato dal Custode Giudiziario con durata dal 01.06.2025 al 31.12.2026. **Il contratto si intendera' risolto di diritto alla data di firma del decreto di trasferimento in caso di aggiudicazione dell'immobile.**

Conformita' urbanistica e catastale:

L'immobile e' stato edificato in forza di Permesso di costruire n. 07/07 del 31/10/2006 prat. 11176 e successiva variante in corso d'opera. L'immobile risulta privo del certificato di agibilita'. La conformita' catastale e' stata verificata e confermata.

Oneri a carico dell'acquirente:

- Regolarizzazione completa dell'immobile (collaudo strutturale, certificazioni impianti, certificato di agibilita'): circa € 20.000
- Ripristino della pavimentazione negli uffici al primo piano: circa € 15.000

PREZZO BASE E CONDIZIONI

Prezzo base d'asta ridotto (- 25%)	€ 425.023,00
Offerta minima (- 25%)	€ 318.768,00

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, servitu' attive e passive, cosi' come risulta dalla perizia di stima, consultabile sui siti **www.asteannunci.it** e **www.tribunale.foggia.it**, nonche' sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Destinazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dell'art. 46 del medesimo testo unico e dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, si comunica che l'immobile e' ubicato nel Comune di Apricena (FG), in zona **PEP (Piano di Espansione Produttiva)** del Piano Regolatore Generale, approvato con delibera consiliare n. 103 del 13/11/1997, lungo la S.S. 89 Garganica. L'insediamento produttivo e' stato autorizzato con nulla osta della Giunta Comunale di Apricena atto n. 124 del 19/04/2007. Il certificato di destinazione urbanistica aggiornato e' acquisito agli atti della procedura e consultabile presso lo studio del professionista delegato.

L'immobile e' stato edificato con Permesso di Costruire n. 07/07 del 31/10/2006 prat. n. 11176, rilasciato dal Comune di Apricena, con successiva variante in corso d'opera. Mancano la comunicazione di fine lavori, il collaudo strutturale, le certificazioni di regolare esecuzione degli impianti ed il certificato di agibilita', il cui costo di regolarizzazione e' stimato in circa € 20.000,00, gia' detratto dal valore di stima e considerato negli oneri a carico dell'acquirente.

Custodia degli immobili

Affidata al **dott. Giuseppe Occhicone**, presso il quale e' possibile acquisire maggiori informazioni sulle condizioni degli immobili in vendita e sul relativo stato di possesso.

Liberazione degli immobili

La liberazione degli immobili e' disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo. Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sara' 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.

Vendita a corpo

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

Esclusione garanzie

La vendita forzata non e' soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualita', ne' puo' essere revocata per alcun motivo. Eventuali vizi, mancanze di qualita' o difformita', oneri di qualsiasi genere (compresi quelli urbanistici o derivanti dalla necessita' di adeguamento degli impianti), non daranno diritto a risarcimenti o riduzioni di prezzo, essendone gia' stato tenuto conto nella valutazione dei beni.

Formalita' pregiudizievoli, vincoli e oneri

Dalla certificazione notarile ventennale redatta dalla Dott.ssa Notaio Alessia Placa in Apricena in data 5 aprile 2024, a richiesta di Invitalia S.p.A., risultano le seguenti formalita' gravanti sull'immobile:

A) Formalita' che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca concessa dal debitore esecutato a favore di Sviluppo Italia - Societa' per Azioni (poi confluita in Invitalia S.p.A.), di euro 1.220.493,00, iscritta a Lucera in data 8 agosto 2006 ai numeri 6615 registro generale e 1192 registro particolare, con successiva iscrizione di privilegio speciale industriale ai numeri 6616/1193 (atto per notaio Flaminia Cantamaglia di Roma del 31 luglio 2006, rep. n. 653/471);
- Iscrizione ipotecaria a favore di SOGET S.p.A. - Societa' di Gestione Entrate e Tributi, con sede in Pescara, per complessivi euro 45.420,46 (di cui euro 23.210,23 per capitale), accesa a Lucera l'11 dicembre 2018 ai numeri 9975 registro generale - 844 registro particolare, sulla particella catasto fabbricati 865 sub 1 del foglio 68;
- Iscrizione ipotecaria a favore di SOGET S.p.A. - Societa' di Gestione Entrate e Tributi, con sede in Pescara, per complessivi euro 65.139,00 (di cui euro 32.569,50 per capitale), accesa a Lucera il 22 ottobre 2019 ai numeri 8811 registro generale - 962 registro particolare, sulla particella catasto fabbricati 865 sub 1 del foglio 68;
- Iscrizione ipotecaria a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, per complessivi euro 908.786,54 (di cui euro 454.393,27 per capitale), accesa a Lucera il 30 agosto 2022 ai numeri 8161 registro generale - 720 registro particolare, sulla particella catasto fabbricati 865 sub 1 del foglio 68;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Lucera il 19 maggio 2021 ai numeri 4312 registro generale - 3707 registro particolare, a favore di Invitalia - Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A., con sede in Roma, sulle particelle del catasto fabbricati 865 sub 1 e 865 sub 2 del foglio 68.

B) Formalita' non opponibili all'acquirente o comunque non pregiudizievoli:

- Decreto di convalida di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. a favore dell'Erario dello Stato, con sede in Roma, trascritto a Lucera il 31 ottobre 2012 ai numeri 8103 registro generale - 6659 registro particolare, sulla particella 865 del foglio 68 del catasto terreni di are 86,36. Tale formalita' risulta anteriore al pignoramento e sara' oggetto di valutazione da parte del Giudice dell'Esecuzione in sede di emissione del decreto di trasferimento.

C) Formalita' e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- Servitu' di elettrodotto a favore del Demanio dello Stato, trascritta a Lucera il 4 aprile 1978 al numero 349800 del registro particolare, sul foglio 68 particella 826 (ex particella da cui deriva la particella 865);
- Servitu' di acquedotto a favore del Demanio Pubblico dello Stato, trascritta a Lucera il 14 dicembre 1999 ai numeri 10308 registro generale - 8218 registro particolare, sul foglio 68 particella 826;
- Atto unilaterale di asservimento ad area di parcheggio di mq 1.293 e alla cubatura di mc 13.200, a favore del Comune di Apricena, autenticato dal notaio Pasquale De Candia il 9 maggio 2007, rep. n. 36558/17351, trascritto a Lucera il 28 maggio 2007 ai numeri 4713 registro generale - 3373 registro particolare. Tale vincolo e' opponibile all'acquirente e non sara' cancellato con il decreto di trasferimento.

Cancellazione formalita'

Fatta eccezione per le formalita' indicate al punto C) che precedono, l'immobile sara' venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento, che saranno cancellate a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario, con il decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. OFFERTA TELEMATICA

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

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

L'offerta telematica presentata e' irrevocabile: se ne terra' conto anche in caso di mancata partecipazione dell'offerente alla gara.

Cauzione

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

- IBAN: IT95G0200815713000102717190
- Causale: POSIZIONE 202100008000001 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 02 settembre 2026** (escluso sabato e domenica).

Requisiti:

- Marca da bollo di € 16,00
- Sulla busta: nome di fantasia, data della vendita e nome del professionista delegato
- Nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico dell'offerente; se coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche le generalita' del coniuge

L'offerta deve includere:

- Dati dell'immobile e prezzo offerto (non inferiore a € 318.767,25)
- Termine di pagamento (massimo 120 giorni dall'aggiudicazione)
- Dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in relazione all'immobile
- Fotocopia del documento di identita' (ovvero permesso di soggiorno e passaporto per cittadini non UE)
- Visura camerale dalla quale risultino i poteri del legale rappresentante, ovvero procura/verbale di assemblea (per persone giuridiche)
- Cauzione (assegno circolare non trasferibile intestato al TRIBUNALE DI FOGGIA - PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 80/2021), pari al 10% del prezzo offerto

L'offerta presentata e' irrevocabile: se ne terra' conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente alla gara.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terra' 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 inviera' un invito via PEC e telefono per connettersi al portale gestore della vendita telematica. Il Gestore della Vendita Telematica e': Astalegale.net - Piattaforma: www.spazioaste.it

Partecipazione in presenza

Gli offerenti presenti personalmente devono comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. E' 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 generalita' del soggetto entro 3 giorni dalla vendita; in caso contrario, l'aggiudicazione diverra' definitiva a nome del procuratore.

MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della Vendita Telematica e': Astalegale.net - Piattaforma: www.spazioaste.it

Prezzo minimo di aggiudicazione

Il prezzo minimo sara' quello dell'offerta minima indicata nell'avviso (**€ 318.768,00**).

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 ammissibilita': 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 pluralita' di offerte valide

- Gli offerenti saranno invitati a una gara sull'offerta piu' alta
- L'aumento minimo: 1/50 del prezzo dell'offerta maggiore, arrotondato a discrezione del delegato
- Tempo massimo tra offerte: 1 minuto
- Il bene sara' aggiudicato all'offerente che avra' effettuato il rilancio piu' alto
- La gara si concludera' quando trascorrera' il tempo massimo senza nuove offerte migliorative

Assegnazione del bene

- Il bene sara' aggiudicato all'offerente che avra' effettuato il rilancio piu' alto
- In caso di parita', prevale chi ha versato la cauzione piu' alta o, in subordine, chi ha offerto il termine di pagamento piu' 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.

Modalita' di pagamento

- Assegno circolare intestato a: TRIBUNALE DI FOGGIA - PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 80/2021
- Bonifico bancario su IBAN: IT95G0200815713000102717190
- Causale: POSIZIONE 202100008000001 versamento saldo prezzo

Spese di vendita

Contestualmente al saldo, 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 sara' revocata.

Documentazione

Il professionista delegato, entro 60 giorni dal pagamento, trasmettera' al giudice la bozza del decreto di trasferimento e la documentazione necessaria.

DISPOSIZIONI SULLA VALIDITA' 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 modalita' prescritte

Il professionista delegato, in caso di mancato pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, informera' tempestivamente il giudice dell'esecuzione, che adottera' i provvedimenti del caso ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 SS. C.P.C.

Il professionista delegato provvedera' sull'istanza di assegnazione, qualora ricorra una delle seguenti situazioni:

1. La vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte
2. L'unica offerta presentata sia di importo inferiore al valore d'asta
3. In presenza di piu' offerte, il prezzo della migliore offerta o dell'offerta piu' alta in gara sia inferiore al valore d'asta
4. In caso di pluralita' 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 sara' 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% sara' 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 sara' informato tramite raccomandata o PEC delle modalita' di pagamento
- In assenza di comunicazione da parte del creditore fondiario, l'intero saldo prezzo dovra' essere versato sul conto della procedura esecutiva

Subentro nei contratti di finanziamento

L'aggiudicatario puo' subentrare, senza autorizzazione del giudice, nel contratto di finanziamento del debitore, a condizione che:

5. Entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., paghi le rate scadute, gli accessori e le spese
6. 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 piu' lotti, il professionista delegato disporra' 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 attivita' 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:

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

POSSIBILITA' DI FINANZIAMENTO

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

ISTITUTI BANCARI ADERENTI ALL'INIZIATIVA ABI

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**