

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 333/2023

Il sottoscritto Avv. Ugo Luigi Santangelo, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Palagano con ordinanza del **14/05/2025**, nella procedura esecutiva immobiliare n. 333/2023 R.G.E., promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. nei confronti del debitore esecutato,

AVVISA

che il giorno **8 settembre 2026** alle ore **16:00**, presso la sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, avrà luogo la vendita senza incanto in modalità sincrona mista del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Foggia, Via Castelluccio dei Sauri n. 240, piano secondo.

Composizione:

L'unità immobiliare è composta da un salone, disimpegni/corridoi, una cucina, due ripostigli, un vano lavanderia, due wc, tre camere; completa l'immobile un balcone in affaccio a nord-ovest e nord-est su corte privata.

Identificazione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Foggia

- Foglio 130
- Particella 822
- Subalterno 6
- Categoria A/2, Classe 4
- Consistenza: 7,5 vani
- Piano: secondo
- Superficie catastale totale: mq 223
- Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq 214

- Rendita catastale: € 716,58
- Indirizzo: Via Castelluccio dei Sauri n. 240

Confini:

Partendo da sud-ovest e proseguendo in senso orario, l'immobile risulta confinante con proprietà di terzi (f. 130 p.lla 822 sub 7), pianerottolo e vano condominiali (BCNC f. 130 p.lla 822 sub 1), affaccio su cortile condominiale (BCNC f. 130 p.lla 822 sub 11), salvo altri.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 27 ottobre 2022 (registrato a San Severo in pari data al n. 3311/3T), con durata dal 01/11/2022 al 30/10/2026, rinnovabile per ulteriori quattro anni ai sensi di legge. Il canone di locazione pattuito è di € 350,00 mensili. L'aggiudicatario subentrerà nel contratto di locazione.

Conformità urbanistica e catastale:

L'immobile è stato edificato originariamente in assenza di titolo edilizio (presumibilmente negli anni '80) e successivamente regolarizzato mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n. 422/2001 del 29/09/2001, rilasciata dal Comune di Foggia (Pratica Sanatoria n. 2409/CN/95). Non risulta attualmente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; l'eventuale acquirente dovrà farsi carico degli oneri e dei costi per la sua richiesta ed ottenimento, stimati in perizia (quota parte) in € 500,00. Si rilevano difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi (assenza di una porta finestra nella camera posta ad est in angolo, diversa posizione degli ambienti interni), che richiederanno un aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario. Il costo per tale regolarizzazione è stimato in perizia in € 500,00. I costi complessivi per le suddette regolarizzazioni (abitabilità e catastale), stimati in € 1.000,00, sono già stati detratti dal valore di stima dell'immobile come indicato in perizia.

Certificazione energetica:

In atti risulta un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) emesso in data 12 aprile 2013, che classificava l'immobile in classe energetica 'G'. Tale attestato ha perso la sua validità decennale. Non è stato possibile per il perito redigere un nuovo A.P.E. in quanto non sono stati forniti i libretti di impianto. L'eventuale redazione di un nuovo A.P.E., previa regolarizzazione dei libretti d'impianto, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario. Il costo per la dotazione del libretto secondo norma e per la successiva redazione dell'A.P.E. è stato stimato in perizia in € 750,00, importo già detratto dal valore dell'immobile.

PREZZO BASE E CONDIZIONI

PREZZO BASE D'ASTA: € 88.593,75 (ridotto del 25% rispetto al precedente esperimento del 29/04/2026, ai sensi dell'ordinanza di delega — terzo ed ultimo ribasso ivi consentito)

OFFERTA MINIMA: € 66.445,31 (pari al 75% del prezzo base)

RILANCIO MINIMO in caso di gara: pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
2. 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.
3. La vendita 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 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.
4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni (Ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo iscritta il 31 dicembre 2020 al numero 25306 del registro generale e al numero 2867 del registro particolare) e trascrizioni (verbale di pignoramento immobili trascritto il 17 ottobre 2023 al numero 24083 del registro generale e al numero 19050 del registro particolare) saranno cancellate a spese e cura della procedura.
5. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Nel caso di specie, l'immobile è occupato con contratto di locazione opponibile.

6. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per spese ed oneri di trasferimento.

7. Eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al momento dell'acquisto, nonché quelle riferite all'anno precedente, resteranno a carico dell'acquirente. La quota condominiale ordinaria mensile ammonta a circa € 100,00.

POSSIBILITÀ DI FINANZIAMENTO

Gli interessati all'acquisto hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Per maggiori informazioni è possibile contattare gli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. L'elenco completo e aggiornato degli istituti aderenti è disponibile sul sito www.abi.it e informazioni possono essere richieste al professionista delegato.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche dovranno essere presentate secondo le modalità previste dal D.M. 32/2015, entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita, esclusi i giorni festivi ed il sabato, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- 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 (Tribunale di Foggia);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. 333/2023);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto Unico);
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (Avv. Ugo Luigi Santangelo);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima) e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto);
- 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 ove ricevere le comunicazioni.

OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa, senza alcuna indicazione esterna se non eventualmente un "nome" di fantasia e la data della vendita, entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita, esclusi i giorni festivi ed il sabato, presso lo studio del professionista delegato Avv. Ugo Luigi Santangelo, sito in Via Beato Casotti, 5 - 71036 Lucera (FG).

L'offerta, munita di marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato in comunione legale, anche le generalità del coniuge), recapito telefonico del soggetto offerente a cui, in caso di aggiudicazione, sarà intestato l'immobile. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese o procura.
- i dati identificativi dell'immobile come da presente avviso;
- l'indicazione del prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima, pena inammissibilità);
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di ogni altro documento pubblicato.

All'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità:

- fotocopia del documento di identità dell'offerente (e del coniuge in caso di comunione legale; se extracomunitario, permesso di soggiorno e passaporto);
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 333/2023" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

CAUZIONE

La cauzione, pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata:

Per le offerte telematiche: mediante bonifico bancario sul conto della procedura, che deve risultare accreditato al momento dell'apertura delle buste:

- IBAN: IT95G0200815713000102717190
- Causale: Posizione 202300033300001 versamento cauzione

Per le offerte analogiche: mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 333/2023", da inserire nella busta dell'offerta.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà con modalità sincrona mista presso la sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11.

Il gestore della vendita telematica è la società Progress.

Gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma del gestore della vendita telematica, previo invito che sarà inviato all'indirizzo PEC indicato nell'offerta.

Gli offerenti analogici parteciperanno comparando personalmente (o a mezzo di avvocato munito di procura notarile) presso la sala aste.

In caso di unica offerta valida pari o superiore al prezzo base, questa sarà accolta. Se inferiore (ma entro il limite del 75%), sarà accolta salvo che il delegato ritenga possibile un prezzo superiore con nuova vendita o vi siano istanze di assegnazione. In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, con rilancio minimo pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso 1 minuto dall'ultima offerta valida senza ulteriori rilanci.

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato in offerta o, in mancanza, entro **120 giorni** dall'aggiudicazione:

1. Il saldo del prezzo dedotta la cauzione versata.
2. Una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per spese (imposte, diritti, ecc.) ed oneri di trasferimento, salva la restituzione dell'eccedenza.

Il versamento dovrà essere effettuato:

- mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva N. 333/2023
- oppure mediante bonifico bancario:
 - IBAN: IT95G0200815713000102717190
 - Causale: Posizione 202300033300001 versamento saldo prezzo

In caso di mancato o intempestivo versamento del saldo prezzo o degli oneri, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con perdita della cauzione a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la perizia di stima (epurata dei dati personali) saranno pubblicati:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- sul sito internet www.asteannunci.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- La società Edicom Finance s.r.l. curerà le pubblicazioni sul sito www.asteannunci.it e le ulteriori forme di pubblicità previste dal protocollo d'intesa.

INFORMAZIONI E VISITE DELL'IMMOBILE

Per informazioni e per richiedere visite dell'immobile contattare il Professionista Delegato e Custode Giudiziario:

Avv. Ugo Luigi Santangelo

- Studio: Via Beato Casotti, 5 - 71036 Lucera (FG)
- Tel: 3498322032 (Cellulare) / 0881520878 (Studio)
- Fax: 0881522530
- E-mail: ugoluigisantangelo@gmail.com
- PEC: ugoluigisantangelo@pec.it

La perizia di stima e la documentazione fotografica sono consultabili sui siti internet sopra indicati. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

Lucera (FG), **22 maggio 2026**

Il Professionista Delegato Avv. Ugo Luigi Santangelo