



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. **423/2023**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Teresa Barile
Professionista Delegato: Avv. Salvatore Settembre

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

PREMESSA

Il professionista delegato **Avv. Salvatore Settembre**, vista l'ordinanza di delega del 10/07/2025 emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia nella procedura esecutiva immobiliare n. 423/2023 R.G.E. promossa da **KERMA SPV S.R.L.** con sede in Milano (C.F.: 10811620961), avverso la società esecutata,

AVVISA

che il giorno **14 Ottobre 2026**, alle ore **17.30**, presso il proprio studio sito in **Apricena (FG)**, al **Corso Generale Torelli n. 112**, si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. Amedeo Petronelli depositata in atti, consultabile sui siti internet di pubblicità delle vendite giudiziarie.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO 5

Prezzo base: € 22.640,00

Offerta minima: € 16.980,00 (pari al 75% del prezzo base)

Descrizione: Piena proprietà di:

- **box auto** sito in **Orta Nova (FG)** al **Corso Giacomo Matteotti snc, piano S1, interno 31**. Costituito da unico ambiente. Superficie catastale 43 mq.

Dati catastali: Foglio **49**, particella **1651**, sub. **88** - Categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq. (catastale 43 mq.), R.C. € 89,99.

Confini: spazio di manovra condominiale, sub. 89, griglie di aerazione verso l'esterno.

Stato di possesso: Occupato con contratto di occupazione temporanea fino all'aggiudicazione.

Conformità: Regolare.

LOTTO 6

Prezzo base: € 22.640,00

Offerta minima: € 16.980,00 (pari al 75% del prezzo base)

Descrizione: Piena proprietà di:

- **box auto** sito in **Orta Nova** (FG) alla **Via Giorgio La Pira snc, piano S1, interno 59**. Costituito da unico ambiente. Superficie catastale 43 mq.

Dati catastali: Foglio 49, particella 1651, sub. 106 - Categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq. (catastale 43 mq.), R.C. € 89,99.

Confini: sub. 107, spazio di manovra condominiale, rampa di accesso ai boxes da Via La Pira, griglie di aerazione verso l'esterno.

Stato di possesso: Libero.

Conformità: Regolare.

LOTTO 11

Prezzo base: € 16.322,00

Offerta minima: € 12.242,00 (pari al 75% del prezzo base)

Descrizione: Piena proprietà di:

- **box auto** sito in **Orta Nova** (FG) alla **Via Giorgio La Pira snc, piano S1, interno 61**. Costituito da unico ambiente. Superficie catastale 31 mq.

Dati catastali: Foglio 49, particella 1651, sub. 135 - Categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq., R.C. € 79,53.

Confini: subb. 134 e 136, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno, salvo altri.

Stato di possesso: Libero.

Conformità: Regolare.

LOTTO 13

Prezzo base: € 20.534,00

Offerta minima: € 15.401,00 (pari al 75% del prezzo base)

Descrizione: Piena proprietà di:

- **box auto** sito in **Orta Nova** (FG) alla **Via Giorgio La Pira snc, piano S1, interno 75**. Costituito da unico ambiente. Superficie catastale 39 mq.

Dati catastali: Foglio 49, particella 1651, sub. 144 - Categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq., R.C. € 81,21.

Confini: subb. 143 e 145, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno, salvo altri.

Stato di possesso: Libero.

Conformità: Regolare.

LOTTO 17

Prezzo base: € 215.100,00

Offerta minima: € 161.325,00 (pari al 75% del prezzo base)

Descrizione: Piena proprietà di:

- **Terraneo ad uso commerciale** sito in **Orta Nova (FG)** al **Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra - Foglio 49, particella 1651, sub. 175** - Categoria F/3 (unità in corso di costruzione).
- **Terraneo ad uso commerciale** sito in **Orta Nova (FG)** alla **Via Trento snc, piano terra - Foglio 49, particella 1651, sub. 195** - Categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

I due locali formano un unico ambiente al rustico di superficie complessiva stimata di circa 478 mq., con accessi da Corso G. Matteotti e Via Trento.

Confini: vano condominiale della scala B (BCNC sub. 3), subb. 174 e 197, rampa esterna di discesa al primo interrato (BCNC sub. 10), salvo altri; affaccia con n. 7 saracinesche sullo spazio condominiale esterno (BCNC sub. 1).

Stato di possesso: Libero.

Conformità: Immobile al rustico da completare. Necessita di regolarizzazione catastale e urbanistica.

LOTTO 18

Prezzo base: € 64.194,00

Offerta minima: € 48.146,00 (pari al 75% del prezzo base)

Descrizione: Piena proprietà di:

- **Terraneo ad uso commerciale** sito in **Orta Nova (FG)** al **Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra**. Costituito da tre ambienti, oltre bagno e antibagno. Superficie catastale 101 mq., consistenza 109 mq.

Dati catastali: Foglio 49, particella 1651, sub. 188 - Categoria C1, classe 5, consistenza 109 mq., R.C. € 2.195,46.

Confini: vano condominiale della scala D (BCNC sub. 5), sub. 190; affaccia con due ingressi sullo spazio condominiale esterno (BCNC sub. 1) e un ingresso dalla retrostante Via G. La Pira, salvo altri.

Stato di possesso: Occupato con contratto di occupazione temporanea fino all'aggiudicazione.
Conformità: Conforme alla planimetria catastale, presenta difformità interne rispetto alla licenza edilizia, sanabili a cura dell'aggiudicatario.

LOTTO 19

Prezzo base: € 162.900,00

Offerta minima: € 122.175,00 (pari al 75% del prezzo base)

Descrizione: Piena proprietà di:

- **terraneo ad uso commerciale** sito in **Orta Nova (FG)** al **Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra**. Unico ambiente di grandi dimensioni al rustico. Superficie stimata circa 362 mq.

Dati catastali: Foglio 49, particella 1651, sub. 189 - Categoria F3 (unità in corso di costruzione).

Affaccia con n. 6 saracinesche sullo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), n. 3 saracinesche su Via Trento e n. 2 saracinesche su Via G. La Pira.

Confini: Via Trento, Via G. La Pira, spazio condominiale esterno (BCNC sub. 1), vano condominiale della scala G (BCNC sub. 8), vano condominiale della scala D (BCNC sub. 5), rampa esterna di discesa al primo interrato (BCNC sub. 11), salvo altri.

Stato di possesso: Libero.

Conformità: Immobile al rustico da completare. Necessita di regolarizzazione catastale e urbanistica.

LOTTO 21

Prezzo base: € 209.950,00

Offerta minima: € 157.463,00 (pari al 75% del prezzo base)

Descrizione: Piena proprietà di:

- **terraneo ad uso commerciale** sito in **Orta Nova (FG)** alla **Via Trento snc, piano terra**. Costituito da ambiente unico con annessa zona servizi, privo di tramezzature, se non quelle che definiscono perimetralmente il subalterno. Superficie catastale 221 mq.

Dati catastali: Foglio 49, particella 1651, sub. 196 - Categoria C1, classe 3, consistenza 203 mq., R.C. € 3.113,77.

Confini: Via Trento, spazio condominiale esterno (BCNC sub. 1), sub. 197, vano condominiale della scala F (BCNC sub. 7), particelle 1654 e 483, salvo altri.

Stato di possesso: Libero.

Conformità: L'immobile necessita di tramezzature interne. Presenta difformità rispetto alla licenza edilizia, sanabili tramite S.C.I.A. in sanatoria a cura dell'aggiudicatario.

LOTTO 22

Prezzo base: € 165.300,00

Offerta minima: € 123.975,00 (pari al 75% del prezzo base)

Descrizione: Piena proprietà di:

- **terraneo ad uso commerciale** sito in **Orta Nova** (FG) alla **Via Trento snc, piano terra**. Costituito da ambiente unico con annessa zona servizi, privo di tramezzature, se non quelle che definiscono perimetralmente il subalterno. Superficie catastale 174 mq.

Dati catastali: Foglio 49, particella 1651, sub. 197 - Categoria C1, classe 3, consistenza 163 mq., R.C. € 2.500,22.

Confini: spazio condominiale esterno (BCNC sub. 1), subb. 195 e 196, vano condominiale della scala F (BCNC sub. 7), particelle 339 e 483, salvo altri.

Stato di possesso: Libero.

Conformità: L'immobile necessita di tramezzature interne. La parete divisoria con il sub. 196 è in cartongesso. Presenta difformità rispetto alla licenza edilizia, sanabili tramite D.I.A. in sanatoria a cura dell'aggiudicatario.

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.

Per gli immobili allo stato di rustico e per quelli per i quali non risulti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova la pratica di ultimazione dei lavori, l'eventuale Imposta sul Valore Aggiunto applicata dall'Agenzia delle Entrate rimane integralmente a carico dell'aggiudicatario.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Resteranno integralmente e definitivamente a carico dell'aggiudicatario:

- L'imposta sul valore aggiunto che sarà applicata alla vendita dei Lotti di cui al presente avviso;
- 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 13 Ottobre 2026** (giorno precedente quello fissato per la vendita).

Sulla busta può 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% per il solo Lotto 18, mentre per tutti gli altri Lotti la cauzione dovrà essere del 20% del prezzo offerto, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato alla "Procedura Esecutiva n. 423/2023 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 **Zucchetti Software Giuridico S.p.A.** attraverso la piattaforma **www.fallcoaste.it**, **entro le ore 12.00 del giorno 13 Ottobre 2026**.

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

Il versamento della cauzione del 10% per il solo Lotto 18 e del 20% del prezzo offerto per tutti gli altri Lotti dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura:

- **IBAN:** IT95G0200815713000102717190
- **Causale:** Posizione 202300042300001 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 **14 Ottobre 2026**, alle ore **17.30**, 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 comparendo 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 202300042300001 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, 01 Luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Salvatore Settembre