

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 130/2024 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: dott. Giuseppe Occhicone

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto dott. Giuseppe Occhicone, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 130/2024 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, in forza dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio Caruso in data 17/06/2026, promossa da TEVERE SPV S.R.L. (creditore procedente), con l'intervento di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, S.I.M.E.P. S.R.L., [REDACTED] [REDACTED] + 3 e [REDACTED] [REDACTED] (creditori intervenuti), RENDE NOTO che il giorno **19 NOVEMBRE 2026 alle ore 11.00**, dinanzi al professionista delegato dott. Giuseppe Occhicone, presso l'aula delle aste telematiche in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite il portale del gestore della vendita «Progress» (www.progress-italia.net), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista, in due lotti distinti, degli immobili di seguito analiticamente descritti.

LOTTO 1

Comune di Lucera (FG) – località Valle Cruste, S.S. 17 per Campobasso Km 300-320

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di compendio immobiliare ad uso industriale con annessa abitazione, destinato prevalentemente alla stagionatura e lavorazione del legno, a deposito sementi e, in parte, a deposito carburanti, accessibile sul fronte Sud direttamente dalla S.S. 17 per Campobasso, così composto:

- unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano T-1, di superficie catastale mq 133 (superficie commerciale mq 133, oltre terrazzo mq 50), fabbricato Rif. «B» piano primo;
- unità immobiliare ad uso industriale posta al piano S1-T, comprendente: n. 2 capannoni (ex segheria Rif. «A», mq 1.647, e segheria Rif. «R», mq 412); palazzina uffici al piano terra con deposito al piano interrato (Rif. «B», mq 159 + mq 155); n. 7 tettoie metalliche

(Rif. «C» mq 108, «G» mq 640, «N» mq 173, «P» mq 170, «Q» mq 184 e n. 2 tettoie di «R» mq 257); n. 4 locali tecnici (Rif. «D» mq 7, «E» mq 9, «F» mq 17, «L» mq 13); deposito (Rif. «H» mq 113); n. 2 pensiline (Rif. «I» mq 35 e «M» mq 17);

- terreno – ente urbano – di superficie catastale mq 18.538, sul quale insistono i fabbricati sopra descritti, con piazzale di mq 14.842 (Rif. «T»).

I corpi di fabbrica si presentano in buono stato di manutenzione, con asse principale orientato in direzione Est-Ovest. Sono presenti gli allacci alle reti dei servizi (energia elettrica, acqua, fognatura). Non risulta costituito alcun condominio né vi sono aree in comunione con altri proprietari.

Dati catastali

Comune di Lucera (FG):

- N.C.E.U., Foglio 82, particella 47, sub. 8 (ex sub 3), categoria A/3, rendita catastale € 557,77, superficie catastale mq 133, piano T-1;
- N.C.E.U., Foglio 82, particella 47, sub. 10 (ex sub 9, ex sub 7), categoria D/1, rendita catastale € 21.384,14, piano S1-T;
- N.C.T., Foglio 82, particella 47, Ente Urbano, superficie mq 18.538.

Confini

Il compendio confina a NORD con le particelle 46 e 86; a EST con la particella 1194 (Lotto 2); a SUD con la S.S. 17 per Campobasso; a OVEST con la particella 1130, salvo altri e/o aventi causa.

Si precisa espressamente che la particella 1130 del Foglio 82 NON è ricompresa nel pignoramento e NON forma oggetto della presente vendita. Essa è separata dal piazzale mediante cancello metallico e allo stato presenta come unico accesso quello dal piazzale del Lotto 1; confinando peraltro direttamente con la S.S. 17, potrebbe esservi creato un accesso autonomo. Non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio a suo favore.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera l'esperto ha accertato che il compendio industriale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli: Licenza Edilizia n. 2741 del 30.08.1973 e successiva Variante n. 290 del 12.05.1979 (fabbricati «A» e «B»); abitabilità del 29.05.1982 (fabbricati «A» e «B»); Concessione Edilizia n. 1139 del 28.02.1985 (recinzione particella 1194, ex 85); Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1467 del

23.08.1988 (fabbricati «A», «B» e «F»); Concessione Edilizia n. 1468 del 23.08.1988 (fabbricato «R»); Autorizzazione Edilizia n. 926 del 27.04.1990 (fabbricato «Q»); abitabilità del 18.11.1996 (fabbricato «R»); Autorizzazione Edilizia n. 2826 del 01.06.1998 (fabbricato «C»); Autorizzazione Edilizia n. 3138 del 13.08.1999 (fabbricato «N»); Concessione Edilizia n. 3349 del 18.08.1999 (pensilina annessa a «R»); Autorizzazione Edilizia n. 2252 del 18.08.1999 (recinzione); Concessione Edilizia n. 3775 del 02.01.2001 (fabbricato «G»).

Difformità catastali. Gli immobili risultano accatastati, ma la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi: nell'abitazione (sub 8) è stato demolito un tramezzo rispetto a quanto riportato in catasto e nel capannone «A» sono stati realizzati nuovi tramezzi. Si rende pertanto necessaria la presentazione di sanatoria e la successiva regolarizzazione catastale (DOCFA), il cui onere e il cui costo restano a carico dell'aggiudicatario.

Obbligo di demolizione per giudicato. In forza della sentenza della Corte d'Appello di Bari n. 1525/2022, pubblicata il 18.10.2022 (in parziale riforma della sentenza del Tribunale di Foggia), i fabbricati identificati in perizia con le lettere «F», «H» e «R» (corrispondenti alle lettere «D», «E» e «N» della perizia richiamata nel giudizio) **devono essere demoliti**. L'esperto ha quantificato in € 35.000,00 il costo di demolizione e smaltimento dei tre fabbricati, importo già detratto in sede di stima. Per contro, la medesima sentenza ha dichiarato l'usucapione della servitù a mantenere a distanza inferiore a quella legale i fabbricati «A» (capannone ex segheria) e «B» (palazzina uffici), che pertanto permangono. L'onere della demolizione è a carico dell'aggiudicatario.

Presenza di lastre in cemento-amianto. La parte esecutata ha prodotto in atti un preventivo per la rimozione di lastre in cemento-amianto sulla copertura del fabbricato «A» (superficie stimata circa 3.200 mq) e per il rifacimento della copertura, per un onere complessivo indicativo di circa € 169.000,00. L'esperto non ha detratto tale importo dalla stima, non essendo la natura del materiale accertabile senza prelievi e analisi di laboratorio. Della circostanza si dà espressamente atto affinché ogni interessato ne tenga conto: eventuali oneri di bonifica, non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dell'area risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di stima (allegato III), cui si rimanda. Il professionista delegato acquisirà il certificato di destinazione urbanistica aggiornato alla data della pubblicazione del presente

avviso, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e in conformità alla direttiva n. 3 dell'ordinanza di delega.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

L'esperto ha dato atto che il compendio, pur necessitando di certificazione energetica ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 412/1993, ne risulta privo, e che la documentazione a sua disposizione è insufficiente per redigerlo. Della mancanza si dà espressamente atto nel presente avviso ai sensi della direttiva n. 2 dell'ordinanza di delega.

Stato di occupazione

Il compendio è in parte occupato. In particolare:

- i fabbricati «A» e «G» sono occupati da CONSORZI AGRARI D'ITALIA S.p.A. in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/06/2024 e registrato in data 27/06/2024, al canone di € 6.000,00 mensili oltre IVA (€ 72.000,00 annui). Trattandosi di contratto registrato in data SUCCESSIVA alla trascrizione del pignoramento (08/05/2024), il rapporto NON è opponibile all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923 c.c.;
- i fabbricati «H», «I», «D», «E», «F» e «L», oltre al deposito interrato e alla porzione dei locali uffici Rif. «B» posta alla destra del portoncino di accesso all'abitazione, sono occupati da ditta individuale in forza di contratto di locazione commerciale stipulato nell'anno 2016 e registrato ANTERIORMENTE alla trascrizione del pignoramento, al canone di € 2.000,00 mensili oltre IVA. Tale rapporto È OPPONIBILE all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923 c.c.; il relativo canone, già oggetto di pignoramento presso terzi nelle procedure connesse nn. 1573/2023 e 1574/2023 del Tribunale di Foggia (con accantonamento dal 09/08/2023), è acquisito alla presente procedura a decorrere dal mese di agosto 2026, a seguito della cessazione del predetto pignoramento presso terzi (nel mese di luglio 2026 è confluita sulla procedura la quota di € 1.022,24, a saldo della parte residua non destinata alle procedure connesse), e viene versato integralmente sul conto corrente intestato alla procedura;
- la porzione dei locali uffici Rif. «B» posta alla sinistra del portoncino di accesso all'abitazione è occupata in forza di contratto di locazione ad uso transitorio stipulato dal custode giudiziario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 06/10/2025, al canone di € 100,00 mensili oltre IVA: il contratto si risolve di diritto al momento del decreto di trasferimento e NON è opponibile all'aggiudicatario;
- le porzioni restanti sono nella disponibilità della parte esecutata.

La liberazione dell'immobile, ove occupato dalla parte esecutata o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri, e sarà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

Prezzo base e offerta minima – LOTTO 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 923.000,00 (novecentoventitremila/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 692.250,00 (seicentonovantaduemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto. RILANCIO MINIMO in caso di gara: non inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato (sulla base d'asta, € 18.460,00).

LOTTO 2

Comune di Lucera (FG) – località Valle Cruste, S.S. 17 per Campobasso Km 300-320

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di terreno edificabile, attualmente utilizzato a deposito di legname e scarti di lavorazione, di superficie catastale mq 10.004, accessibile sul fronte Est direttamente dalla S.P. 109.

Dati catastali

Comune di Lucera (FG): N.C.T., Foglio 82, particella 1194, Ente Urbano, superficie mq 10.004.

Confini

Il terreno confina a NORD con le particelle 1084 e 1195; a EST con la S.P. 109; a SUD con la S.S. 17 per Campobasso; a OVEST con le particelle 47 (Lotto 1) e 46, salvo altri e/o aventi causa.

Destinazione urbanistica

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di stima (allegato III), il terreno ricade in zona CPM.ad – contesto periurbano multifunzionale ad attuazione diretta (artt. 26.6 e 63.3 delle N.T.A. del P.U.G. approvato con delibera di C.C. n. 74/2016, esecutivo dal 23.12.2016). La destinazione è multifunzionale (residenziale, terziaria, commerciale, produttiva), con indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,6 mc/mq (0,4 residenza + 0,2 produzione, ovvero 0,6 produzione con massimo mq 90 residenziali) e altezza massima m 12,50. Il professionista delegato acquisirà il certificato di destinazione urbanistica aggiornato alla data della pubblicazione del presente avviso, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

Regolarità edilizia e catastale

Il terreno è privo di edificazioni. Risulta la Concessione Edilizia n. 1139 del 28.02.1985 per la recinzione della particella 1194 (ex 85). La particella deriva dal frazionamento del 07.03.2014, pratica n. FG0051479, dalla particella 47 del Foglio 82.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Non dovuto, trattandosi di terreno privo di edificazioni.

Stato di occupazione

Il terreno risultava occupato da S.I.M.E.P. S.R.L. in forza di contratto di locazione al canone di € 600,00 mensili oltre IVA; il contratto è stato disdetto con effetto dal 22/03/2026. Alla data del presente avviso il terreno è pertanto nella disponibilità della procedura. La liberazione, ove occorrente, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri, e sarà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

Prezzo base e offerta minima – LOTTO 2

PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00 (centonovantamila/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 142.500,00 (centoquarantaduemilacinquecento/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto. RILANCIO MINIMO in caso di gara: non inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato (sulla base d'asta, € 3.800,00).

DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBI I LOTTI

Formalità gravanti sui beni

Sui beni risultano trascritte e iscritte, alla data della certificazione notarile sostitutiva (08.05.2024), le seguenti formalità, tutte contro la parte esecutata:

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 08.05.2024 ai nn. 4514/3852 (Reg. Gen. 4514 – Reg. Part. 3852), in virtù di atto del 10.04.2024 rep. 2260 U.N.E.P. del Tribunale di Foggia, a favore del creditore procedente, gravante sul Foglio 82 particelle 47, 47 sub 8, 47 sub 10 e 1194;
- ipoteca volontaria iscritta in data 22.02.2011 ai nn. 1414/238, a garanzia di mutuo fondiario, in virtù di atto notarile del 16.02.2011 rep. 55891/16293, a favore di Banca Popolare di Milano S.c.a r.l., per un montante ipotecario di € 800.000,00;
- ipoteche della riscossione iscritte in favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione in data 06.09.2018 (nn. 7275/604), 15.04.2022 (nn. 3574/341), 17.04.2024 (nn. 3907/277 e 3910/278) e 06.05.2024 (nn. 4434/322), gravanti sul Foglio 82 particella 47 sub 10;
- n. 2 ipoteche volontarie iscritte in data 18.04.2019 ai nn. 3396/296 e 3396/297, a garanzia di cambiali, in virtù di atto notarile del 12.04.2019 rep. 228/188, in favore di creditori ipotecari privati, per montanti ipotecari rispettivamente di € 27.989,00 e di € 37.400,00, gravanti sul Foglio 82 particelle 1194, 47 sub 10 e 47 sub 8;
- domanda giudiziale trascritta in data 18.03.2015 ai nn. 2067/1696, nascente da domanda di esecuzione in forma specifica proposta innanzi al Tribunale di Foggia (atto del 12.03.2015 rep. n. 6336/2015) a favore di S.I.M.E.P. S.R.L., gravante sul Foglio 82 particella 1194.

Con il successivo decreto di trasferimento verrà disposta la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, con spese a carico dell'aggiudicatario. Gli immobili non dispongono di aree in comunione con altri proprietari.

Contenzioso pendente sull'ordinanza di vendita

Si dà espressamente atto, a tutela di ogni interessato, che in data 07/07/2026 la parte esecutata ha proposto opposizione agli atti esecutivi ex art. 617, secondo comma, c.p.c. avverso l'ordinanza di delega alla vendita del 17/06/2026, chiedendo in via preliminare la sospensione delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 618 c.p.c. Alla data del presente avviso il Giudice dell'Esecuzione non ha ancora provveduto sull'istanza di sospensione. L'opposizione agli atti esecutivi non ha effetto sospensivo automatico e le operazioni di vendita proseguono. **Ove il**

Giudice dell'Esecuzione dovesse disporre la sospensione, ne sarà data immediata notizia con le medesime forme di pubblicità del presente avviso e la vendita non avrà luogo.

Resta fermo quanto previsto dall'art. 187-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. in ordine alla stabilità degli effetti della vendita già eseguita.

Custode giudiziario e visite

Custode giudiziario è il sottoscritto professionista dott. Giuseppe Occhicone, con studio in Apricena (FG), Via Collatia n. 6, cellulare 328 829 5374, e-mail studioocchicone@tiscali.it. Le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione «prenota visita immobile» e compilando il form di prenotazione.

Stato di fatto e di diritto

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla relazione di stima redatta dal C.T.U. ing. Daniele Russo, depositata in data 30/03/2026, e dalla successiva integrazione depositata in data 16/06/2026, alle quali integralmente si rimanda e che qui devono intendersi riportate e trascritte, consultabili sul sito www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Condizioni della vendita

La vendita è a corpo e non a misura ed 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; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di esempio, quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti, dalla presenza di materiali contenenti amianto, dall'obbligo di demolizione dei fabbricati sopra indicati, nonché le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla parte eseguita – 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale

derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, con avvertimento al medesimo di assumere ogni informazione utile relativamente alle spese dovute.

Possibilità di finanziamento

Gli interessati all'acquisto potranno 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, con gli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. (l'elenco degli istituti aderenti è consultabile sul sito www.abi.it), tra cui, in ambito locale, UniCredit S.p.A. – Agenzia di Foggia presso il Palazzo di Giustizia (Viale I Maggio n. 1), salvo altri; gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per ogni maggiore informazione.

OFFERTE DI ACQUISTO – VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale. Le offerte devono riferirsi a un singolo lotto; è ammessa la presentazione di offerte per entrambi i lotti, purché distinte e ciascuna corredata della relativa cauzione. Le offerte di acquisto potranno pervenire nei seguenti modi.

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le **ore 12:00 del giorno 18 novembre 2026**, giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi e il sabato; qualora tale giorno cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente), e dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, o, in alternativa, comma 5, del D.M. 32/2015, utilizzato per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, antepoendo in ogni caso il codice del Paese assegnante in conformità allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, entro le **ore 12:00 del giorno 18 novembre 2026**, giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi e il sabato), presso lo studio del professionista delegato dott. Giuseppe Occhicone, in Apricena (FG), Via Collatia n. 6. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente un «nome» di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve esservi apposta. L'offerta deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e, per la sua validità, deve contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta (a cui, in caso di aggiudicazione, sarà intestato l'immobile: non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge; se minorenne o interdetto, l'offerta è sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale

legale rappresentante di altro soggetto deve essere allegato il certificato del registro delle imprese o la procura/atto di nomina; in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta, con indicazione del lotto come individuato nel presente avviso, e l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso a pena di inammissibilità;

c) il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, valutabile dal Delegato ai fini della migliore offerta;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, della integrazione di perizia, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

e) all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità: se persona fisica, la fotocopia del documento di identità (ed eventuale permesso di soggiorno/passaporto); se persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante o il verbale di attribuzione dei poteri, oltre alla fotocopia del documento del legale rappresentante; nonché l'assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 130/2024», per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;

f) l'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Cauzione

La cauzione, pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto, dovrà essere prestata: per l'offerta analogica, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 130/2024»; per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202400013000001 versamento cauzione», da eseguirsi in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. Ove l'importo della cauzione versato tramite bonifico non risulti accreditato al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà dichiarata inammissibile; copia della distinta del bonifico dovrà essere allegata all'offerta a pena di inammissibilità. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione, al netto degli oneri bancari, sarà restituita dal professionista

delegato nel termine di tre giorni lavorativi, mediante bonifico sullo stesso conto di provenienza ovvero mediante restituzione dell'assegno circolare.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terranno il giorno **19 NOVEMBRE 2026 alle ore 11.00** in Lucera (FG), presso l'aula delle aste telematiche alla Via Federico II n. 11; in tale luogo e a tale ora si convocano sin d'ora le parti e i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle operazioni e a formulare eventuali osservazioni sull'offerta. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo P.E.C. indicato dall'offerente telematico – nonché al recapito telefonico dallo stesso indicato – un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta, da consegnarsi al Delegato in sede d'asta. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto al quale l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della Vendita Telematica è la società Progress, attraverso il proprio portale dedicato www.progress-italia.net; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato. Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso per ciascun lotto.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso, sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste; b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta (nei limiti di ammissibilità), sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide sul medesimo lotto, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta; l'aumento minimo non potrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato, e tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni, e salvo istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in ulteriore parità, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo o, infine, a chi abbia presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione e versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine avente natura perentoria, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 130/2024» ovvero mediante bonifico sul conto della procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con causale «posizione 202400013000001 versamento saldo prezzo». Nello stesso termine, a pena di inefficacia e revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Nello stesso termine, sempre a pena di inefficacia e revoca dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio). Ai fini della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle

imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale del versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura.

Spese di trasferimento

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tal fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione sopra indicata; ove insufficiente, sarà tenuto a integrarla entro 15 giorni dalla comunicazione dell'invito del professionista delegato. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato ne darà segnalazione ai competenti uffici per il recupero coattivo degli importi dovuti e per l'applicazione delle sanzioni di legge.

Aggiudicatario coniugato in regime di comunione legale

Nel caso in cui il decreto di trasferimento debba essere pronunciato in favore di soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'eventuale dichiarazione ai sensi dell'art. 179 c.c. (esclusione del bene dalla comunione) dovrà essere ricevuta da Notaio e trasmessa al professionista delegato, a richiesta di questi, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

Assegnazione ex artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte, ovvero per offerta unica o migliore inferiore al valore d'asta, ovvero per prezzo di gara comunque inferiore al valore d'asta, secondo le modalità e i termini stabiliti nell'ordinanza di delega.

Creditore fondiario

Ove all'esecuzione partecipi una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura a garanzia delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nei termini e con le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 e all'ordinanza di delega. A tal fine il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista

delegato, nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del credito con la documentazione necessaria alla verifica e le coordinate IBAN.

Ulteriori esperimenti di vendita

Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà a ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta ogni volta di un quarto, fino a un massimo di n. 3 ribassi, come disposto dall'ordinanza di delega.

Pubblicità e informazioni

Della vendita è data pubblica notizia, a cura del professionista delegato, mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e pubblicazione sul sito www.asteannunci.it – a mezzo di GRUPPO EDICOM S.p.A. – almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e della relazione di stima con la relativa integrazione (con oscuramento dei dati sensibili), oltre alle ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o altro luogo da questi indicato. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme del codice di procedura civile.

Foggia, 07 Agosto 2026

Il Professionista Delegato
dott. Giuseppe Occhicone