

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 172/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Delegato alla vendita: dott. Giuseppe Occhicone

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **20 GENNAIO 2027 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 www.garavirtuale.it, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 172/2023, avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto.

LOTTO UNICO

CAPANNONE INDUSTRIALE CON UFFICI - LUCERA (FG)

1. CAPANNONE INDUSTRIALE - Contrada Santa Annunzia

Capannone prefabbricato ad uso industriale/rurale situato in posizione strategica lungo la Strada Provinciale 115 (Lucera-Troia), in Contrada Santa Annunzia. Distanze: circa 18 km da Foggia, 17 km dal centro di Lucera, 10 km dal centro di Troia.

Composizione:

- Zona di trasformazione e lavorazione: circa 1.300 mq con altezza utile di circa 7 metri
- Zona deposito e incassettamento: circa 200 mq
- Zona uffici disposta su due livelli (piano terra e primo piano): superficie complessiva 250 mq
 - Piano Terra: ingresso/disimpegno, corridoio, un servizio igienico e quattro uffici
 - Piano Primo: corridoio, cinque uffici e un servizio igienico
- Area esterna di pertinenza: circa 1.022 mq con fascia carrabile di circa 6 m intorno al fabbricato

Caratteristiche costruttive:

- Struttura portante: calcestruzzo armato parte in opera e parte prefabbricata
- Copertura: lamiera pressopiegata coibentata
- Tamponamenti laterali: pannelli in c.a. rifiniti con pietrisco vivo esterno
- Zona uffici: infissi esterni in anticorodal, porte interne in legno, pavimenti in ceramica
- Zona capannone: infissi tipo continuo, portoni in ferro preverniciato, pavimento industriale

Accessi:

- N. 1 ingresso pedonale zona uffici (lato sud-ovest)
- N. 4 accessi carrai (lato sud)
- N. 3 accessi pedonali (lato nord)
- N. 1 accesso pedonale (lato est)
- Accesso dalla SP 115 tramite cancello scorrevole

Contesto:

L'immobile gode di ottima visibilità e accessibilità diretta dalla provinciale Foggia-Troia, con fronte strada che garantisce immediato collegamento viario. L'ubicazione risulta particolarmente favorevole per attività produttive, commerciali o logistiche.

DATI CATASTALI E IDENTIFICAZIONE**Identificazione catastale:**

- Comune: Lucera (FG)
- N.C.E.U.: Foglio 144, Particella 318
- Categoria: D/1 (opifici)
- Rendita Catastale: € 5.660,29
- Superficie della particella al Catasto Terreni (ente urbano): 2.647 mq
- Piano: T-1
- Indirizzo: Contrada Santa Annunzia

Confini:

Il lotto confina in senso orario con il mappale 373 stesso foglio, strada e mappale 223 del foglio 146.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta nella disponibilità della parte esecutata.

Stato di conservazione:

La zona uffici presenta buone finiture, ma lo stato di manutenzione generale è compromesso per lungo abbandono. Presenti infiltrazioni al soffitto del piano primo. La zona di produzione è attualmente occupata da struttura prefabbricata modulare in stato di deperimento, con impianti danneggiati. Utenze non attive. Si rende necessario lo smaltimento delle strutture prefabbricate presenti.

Conformità urbanistica e catastale:

L'immobile presenta difformità urbanistiche e catastali rispetto al Permesso di Costruire e alle planimetrie depositate. Nello specifico:

- Zona uffici realizzata per tutta la lunghezza del lato ovest (anziché 2/3)
- Zona produzione e deposito priva di sezionamenti interni (realizzata come unico ambiente)

Tali difformità sono sanabili mediante versamento doppi oneri e aggiornamento planimetrie catastali. I costi per la regolarizzazione sono già stati detratti dal valore di stima del bene e saranno a carico dell'acquirente. Si invita a consultare la perizia per ogni dettaglio.

Non risulta in atti l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile.

Titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2995 del 30.12.1992
- Licenza di agibilità del 29.03.2002
- Attestato di deposito variante prt. 15296 del 06.06.2001

Regolarità edilizia — avvertenza ex art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47: le nullità previste da tali disposizioni non si

applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari. L'aggiudicatario, ove l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per la destinazione urbanistica dell'area e per ogni ulteriore notizia si rinvia alla relazione di stima, consultabile sui siti indicati in calce.

PREZZO BASE E CONDIZIONI

Prezzo base originario: € 385.000,00

Prima riduzione (25%): € 288.750,00

Seconda riduzione (25%): € 216.563,00

Prezzo base d'asta ridotto (terza riduzione del 25%): € 162.423,00

Offerta minima: € 121.818,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta)

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.asteanunci.it e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Custodia degli immobili:

Affidata al dott. Giuseppe Occhicone (Studio in Apricena (FG), Via Collatia n. 6, cellulare 328 829 5374, e-mail: studioocchicone@tiscali.it, PEC: dott.occhicone@pec.it), 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.

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 pregiudizievoli:

L'immobile sarà venduto libero dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario:

Ipoteca volontaria:

- Iscrizione n. 2441/421 del 12.03.2009
- A favore: Banca Meridiana S.p.A. (poi AMCO Asset Management Company S.p.A.)
- Titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- Notaio: Frattarolo Vincenzo del 05.03.2009 rep. 208709/18010

Trascrizione di pignoramento:

- Trascrizione n. 4779/4045 del 19.05.2023
- A favore: AMCO Asset Management Company S.p.A.
- Titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 1557 del 18.04.2023 del Tribunale di Foggia

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 19 gennaio 2027** (giorno precedente alla vendita, esclusi sabato e festivi).

L'offerta deve contenere:

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

Cauzione:

Deve essere versata tramite bonifico bancario, in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste:

- IBAN: IT95G0200815713000102717190
- Causale: POSIZIONE 202300017200001 versamento cauzione

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli oneri bancari, sarà restituito dal professionista delegato all'offerente mediante bonifico ovvero deposito, nel termine di tre giorni lavorativi.

2. OFFERTA ANALOGICA

L'offerta in formato analogico deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Apricena (FG), Via Collatia n. 6, entro le ore 12:00 del giorno

precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi), e quindi entro **le ore 12:00 del giorno 19 gennaio 2027**.

Requisiti:

- Marca da bollo di € 16,00
- Sulla busta: un nome di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta
- Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico dell'offerente, al quale sarà intestato l'immobile; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche le generalità dell'altro coniuge

L'offerta deve includere:

- Dati dell'immobile e prezzo offerto (non inferiore a **€ 121.818,00**)
- Termine di pagamento (massimo 120 giorni dall'aggiudicazione)
- Dichiarazione di presa visione della perizia e degli allegati
- Fotocopia del documento di identità
- Visura camerale (per persone giuridiche)
- Cauzione (assegno circolare non trasferibile intestato al TRIBUNALE DI FOGGIA - PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 172/2023), per un importo pari al 10% del prezzo offerto

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il **20 gennaio 2027 alle ore 11:00**, presso l'aula aste telematiche in Lucera, alla Via Federico II n. 11.

Partecipazione telematica:

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita telematica invierà un invito via PEC e telefono per connettersi al portale www.garavirtuale.it 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.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Gestore della vendita telematica: EDICOM Finance s.r.l. attraverso il portale www.garavirtuale.it.

Prezzo minimo di aggiudicazione:

Il prezzo minimo sarà quello dell'offerta minima indicata nell'avviso (€ 121.818,00). Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste; se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, ma non inferiore all'offerta minima, essa sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga — in presenza di circostanze specifiche e concrete, da indicare in ogni caso espressamente — che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero

salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Casi di pluralità di offerte valide:

- Gli offerenti saranno invitati a una gara sull'offerta più alta
- L'aumento minimo: 1/50 del prezzo dell'offerta maggiore, arrotondato a discrezione del delegato
- Tempo massimo tra un'offerta e la successiva: 1 (uno) minuto
- Il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto

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. Il termine per il versamento ha natura perentoria, non è pertanto prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Modalità di pagamento:

- Assegno circolare intestato a: TRIBUNALE DI FOGGIA - PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 172/2023
- Bonifico bancario su IBAN: IT95G0200815713000102717190
- Causale: POSIZIONE 202300017200001 versamento saldo prezzo

Spese di vendita:

Contestualmente al saldo, e a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, 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, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Ove tale somma risulti insufficiente, l'aggiudicatario dovrà integrarla nella misura dovuta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'invito rivolto al professionista delegato.

CREDITORE FONDIARIO

Qualora all'esecuzione partecipi una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

A tal fine il creditore fondiario trasmetterà al professionista delegato, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del credito con le coordinate IBAN del conto su cui effettuare il versamento; il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, l'importo da versare al creditore fondiario e quello da versare sul conto della procedura. Ove il creditore fondiario non provveda alla comunicazione nel termine indicato, il saldo prezzo e le spese dovranno essere versati per intero sul conto intestato alla procedura esecutiva.

Subentro nel contratto di finanziamento:

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendone gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993).

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

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.:

ISTITUTI BANCARI ADERENTI ALL'INIZIATIVA ABI

- Intesa Sanpaolo - Numero Verde: 800.303.063
- UniCredit - Numero Verde: 800.323.225
- Banco BPM - Call Center: 800.997.997
- Banca Monte dei Paschi di Siena - Call Center: 800.41.41.41
- BNL BNP Paribas - Numero Verde: 800.242.424
- Gruppo BCC Iccrea - Info: www.gruppobcc.it
- Altre banche locali e nazionali

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 previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Apricena, 08/10/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Occhicone

