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 6 **MAGGIO 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 di gestore della vendita telematica **Edicom Finance S.r.l.** (piattaforma 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 (Foggia-Troia)**, in Contrada Santa Annunzia. Distanze: circa 15 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, 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/10
- Rendita Catastale: € 5.660,29
- Superficie Catastale Totale: 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.

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

PREZZO BASE E CONDIZIONI

Prezzo base originale: ~~€ 385.000,00~~

Prezzo base d'asta ridotto: € 288.750,00

Offerta minima: € 216.563,00

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, servitù attive e passive, così come risulta dalla perizia di stima, consultabile sui siti www.asteannunci.it e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Custodia degli immobili

Affidata al dott. Giuseppe Occhicone 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

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri, che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

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 5 maggio 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

Cauzione

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

- **IBAN: IT95G0200815713000102717190**
- **Causale: POSIZIONE 202300017200001 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 5 maggio 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, codice fiscale, domicilio e stato civile dell'offerente

L'offerta deve includere:

- Dati dell'immobile e prezzo offerto (non inferiore a **€ 216.563,00**)
- 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)**

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il 6 maggio 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 invierà un invito via PEC e telefono per connettersi al portale gestore della vendita telematica **Edicom Finance S.r.l.** (piattaforma www.garavirtuale.it).Gli offerenti telematici parteciperanno collegandosi alla piattaforma del gestore.

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.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare (ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c.), l'avvocato deve dichiarare le generalità del soggetto entro 3 giorni dalla vendita; in caso contrario, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Gestore della vendita telematica: **Edicom Finance S.r.l.** (piattaforma www.garavirtuale.it)

Prezzo minimo di aggiudicazione

Il prezzo minimo sarà quello dell'offerta minima indicata nell'avviso **(€ 216.563,00**).

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 ammissibilità: 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 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 offerte: 1 minuto
- Il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto
- La gara si concluderà quando trascorrerà il tempo massimo senza nuove offerte migliorative

Assegnazione del bene

- Il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto
- In caso di parità, prevale chi ha versato la cauzione più alta o, in subordine, chi ha offerto il termine di pagamento più 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.

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, 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 sarà revocata.

Documentazione

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

DISPOSIZIONI SULLA VALIDITÀ 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 modalità prescritte

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

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

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

a) La vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte

b) L'unica offerta presentata sia di importo inferiore al valore d'asta

c) In presenza di più offerte, il prezzo della migliore offerta o dell'offerta più alta in gara sia inferiore al valore d'asta

d) In caso di pluralità 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 sarà 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% sarà 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 sarà informato tramite raccomandata o PEC delle modalità di pagamento
- In assenza di comunicazione da parte del creditore fondiario, l'intero saldo prezzo dovrà essere versato sul conto della procedura esecutiva

Subentro nei contratti di finanziamento

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

1. Entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., paghi le rate scadute, gli accessori e le spese
2. 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 più lotti, il professionista delegato disporrà 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 attività 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:

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

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.

Foggia, 25 gennaio 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Occhicone