

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 188/2021 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 **03 SETTEMBRE 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 del gestore della vendita telematica GOBID – PIATTAFORMA: www.gobidreal.it, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 188/2021, avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto.

LOTTO 1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – ASCOLI SATRIANO (FG)

APPARTAMENTO – Via Cesare Cantù n. 1-3

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e primo di un fabbricato nel nucleo della città.

Composizione interna:

Piano Terra:

- Ingresso/salone con scala interna
- Cucina
- WC
- Ripostiglio
- Due sale

Piano Primo:

- Due camere da letto
- Bagno
- Terrazzo

Caratteristiche:

- Impianto elettrico presente
- Termosifoni radianti
- Infissi in legno
- Caldaia installata nel locale sottostante
- Superficie commerciale: 208,63 mq
- Certificazione energetica: Classe F

DATI CATASTALI E IDENTIFICAZIONE

Comune: Ascoli Satriano (FG)

N.C.E.U.: Foglio 62, Particella 1586, Subalterno 6

Categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare

Consistenza: 6,5 vani – Rendita Catastale: € 419,62

Superficie: 208,63 mq – Piano T-1° – Zona Censuaria 2

Confini:

- Nord: Strada Pubblica Via San Rocco
- Sud: Particella 974 del Foglio 62
- Est: Particelle 1587-1588 del Foglio 62
- Ovest: Strada Pubblica Via Cesare Cantù

Stato di occupazione: l'immobile è attualmente occupato.

Conformità urbanistica: l'immobile necessita di sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001. Sanzione prevista: € 516,00. L'immobile è stato costruito in base a licenza edilizia del 2 marzo 1977 n. 1534. Necessita inoltre aggiornamento planimetrico catastale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e degli artt. 40 e seguenti della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, si dà atto che per l'immobile in oggetto sono state effettuate le verifiche in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica come risultante dalla relazione di stima del CTU, consultabile sui siti di pubblicazione indicati nel presente avviso, cui si rinvia integralmente.

Oneri a carico dell'acquirente:

- Sanzione amministrativa: € 516,00
- Spese tecniche per sanatoria: circa € 4.500,00
- Aggiornamento planimetrico catastale

PREZZO BASE E CONDIZIONI

Prezzo base d'asta (ridotto del 25% rispetto alla precedente vendita deserta): **€ 62.016,00**

Offerta minima ammissibile (ridotta del 25%): € 46.512,00

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 sul Portale delle Vendite Pubbliche, alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Custodia degli immobili

Affidata al professionista delegato Dott. Giuseppe Occhicone, in qualità di custode giudiziario, presso il quale è possibile acquisire maggiori informazioni sulle condizioni dell'immobile in vendita e sul relativo stato di possesso.

Liberazione dell'immobile

La liberazione è disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo. Qualora l'immobile sia occupato da soggetti 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, ed 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, non daranno diritto a risarcimenti o riduzioni di prezzo, essendone già stato tenuto conto nella valutazione del bene.

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 trasmessa entro le ore **12:00 del giorno 02 settembre 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 tramite bonifico bancario in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste:

- **IBAN: IT95G0200815713000102717190**
- **Causale: POSIZIONE 202100018800001 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 02 settembre 2026** (esclusi sabato e domenica). Sulla busta può essere indicato un nome di fantasia e la data della vendita.

L'offerta deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e contenere:

- Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico dell'offerente
- Dati dell'immobile e prezzo offerto (non inferiore a € 46.512,00)
- Termine di pagamento (massimo 120 giorni dall'aggiudicazione)
- Dichiarazione di presa visione della perizia e degli allegati
- Fotocopia del documento di identità (per persone fisiche) o visura camerale (per persone giuridiche)
- Cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 188/2021**

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il 15 settembre 2026 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 GOBID – PIATTAFORMA: www.gobidreal.it.

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, da consegnare 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: GOBID – PIATTAFORMA: www.gobidreal.it.

Prezzo minimo di aggiudicazione: € 46.512,00.

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 che il delegato ritenga possibile ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita o vi siano istanze di assegnazione ex artt. 588-589 c.p.c.

Pluralità di offerte valide:

- Gli offerenti saranno invitati a una gara sull'offerta più alta
- Aumento minimo: 1/50 del prezzo dell'offerta maggiore, arrotondato a discrezione del delegato
- Tempo massimo tra offerte: 1 minuto
- 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

Il saldo prezzo deve essere versato entro il termine indicato nell'offerta, 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. 188/2021
- Bonifico bancario su IBAN: IT95G0200815713000102717190
- Causale: POSIZIONE 202100018800001 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.

In caso di mancato versamento del saldo o delle spese, l'aggiudicazione sarà revocata. Il professionista delegato, entro 60 giorni dal pagamento, trasmetterà al giudice la bozza del decreto di trasferimento.

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 i casi previsti dalla legge
- Offerte non accompagnate dalla cauzione prestata nelle modalità prescritte

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

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

- La vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte
- L'unica offerta presentata sia di importo inferiore al valore d'asta
- Il prezzo della migliore offerta o dell'offerta più alta in gara sia inferiore al valore d'asta
- Il prezzo offerto all'esito della gara risulti comunque inferiore al valore d'asta

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita 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 verserà direttamente a tale istituto l'80% del prezzo di aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura. Il creditore fornirà al delegato, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del credito e le coordinate IBAN. In assenza di comunicazione, l'intero saldo sarà versato sul conto della procedura.

VISITE ALL'IMMOBILE

Le richieste di visita devono essere trasmesse obbligatoriamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo alla 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

POSSIBILITÀ DI FINANZIAMENTO

Gli interessati all'acquisto possono ottenere informazioni sulla possibilità di stipulare mutui ipotecari assistiti da garanzia sul medesimo immobile contattando le banche aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. Per l'elenco completo consultare il sito www.abi.it.

Principali istituti aderenti:

- 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

INFORMAZIONI

Dott. Giuseppe Occhicone

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Studio: Via Collatia n. 6, Apricena (FG)

Cell.: 328 829 5374

E-mail: studioocchicone@tiscali.it

PEC: dott.occhicone@pec.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – CANCELLAZIONI

L'immobile sarà trasferito libero dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento, limitatamente e proporzionalmente al lotto trasferito, a cura del Professionista Delegato e con spese a carico dell'aggiudicatario:

1. ISCRIZIONE del 19/05/1998

Registro Particolare 1112 – Registro Generale 7845. Pubblico Ufficiale PARENTE FERDINANDO, Repertorio 9365 del 14/05/1998.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

2. ISCRIZIONE del 17/07/2001

Registro Particolare 2128 – Registro Generale 14941. Pubblico Ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO, Repertorio 28557 del 16/07/2001.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

3. TRASCRIZIONE del 19/02/2009

Registro Particolare 3220 – Registro Generale 4369. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 3707 del 27/10/2008.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4. TRASCRIZIONE del 15/06/2021

Registro Particolare 10891 – Registro Generale 13664. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 2142 del 26/05/2021.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (procedura in corso).

5. ISCRIZIONE del 13/07/2021

Registro Particolare 1753 – Registro Generale 16432. Pubblico Ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO, Repertorio 28557 del 16/07/2001.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO – Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2128 del 2001.

DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si applicano le norme del Codice di Procedura Civile.

Apricena, 14 maggio 2026
Il Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Occhicone