

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 371/2023

Il sottoscritto **Avv. Michele Lozupone**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione **Dott. Michele Palagano** con ordinanza del 01/07/2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 371/2023 R.G.E., promossa da **LEVITICUS SPV S.R.L.** nei confronti del debitore esecutato,

AVVISA

che il giorno **8 settembre 2026** alle ore **17:00**, presso la sala Aste Telematiche in **Lucera (FG), Via Federico II n. 11**, avrà luogo la vendita senza incanto in modalità sincrona mista del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Compendio immobiliare composto da due unità abitative indipendenti sito nel Comune di **Foggia (FG), Via Giovanni Urbano n. 7 e n. 9.**

Composizione:

Il compendio è costituito da due unità immobiliari adiacenti e precisamente:

- **Unità A (Via G. Urbano n. 9):** Abitazione indipendente su tre livelli (terra, primo e secondo). Al piano terra si trova l'ingresso con scala interna che conduce al primo piano, composto da soggiorno, cucina e bagno. Una scala a chiocciola interna porta al secondo piano, composto da due camere e un piccolo terrazzo.
- **Unità B (Via G. Urbano n. 7):** Unità immobiliare al piano terra con accesso indipendente, attualmente utilizzata come abitazione e composta da un unico ambiente con zona giorno/notte e angolo cottura, oltre a servizio igienico e ripostiglio.

Identificazione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Foggia

- **Unità A (Sub. 2):**
 - Foglio **96**
 - Particella **2409**
 - Subalterno **2**
 - Categoria **A/4**, Classe **7**
 - Consistenza: **3,5 vani**
 - Piano: **T-1-2**
 - Superficie catastale totale: **mq 60** (di cui 56 mq escluse aree scoperte)

- Rendita catastale: **€ 280,18**
- Indirizzo: **Via Giovanni Urbano n. 9**
- **Unità B (Sub. 3):**
 - Foglio **96**
 - Particella **2409**
 - Subalterno **3**
 - Categoria **C/1**, Classe **10** (da regolarizzare come da perizia)
 - Consistenza: **29 mq**
 - Piano: **T**
 - Superficie catastale totale: **mq 41**
 - Rendita catastale: **€ 1.054,40**
 - Indirizzo: **Via Giovanni Urbano n. 7**

Confini:

Il compendio confina con Via Giovanni Urbano, Vicolo Fiore e altre proprietà di terzi, salvo altri.

Stato di possesso:

Gli immobili sono nella disponibilità della parte esecutata, che risulta residente nell'unità sita al civico 7 (Lotto B).

Conformità urbanistica e catastale:

Il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e non sono stati reperiti i titoli edilizi originari. L'unità immobiliare sub. 3 (Lotto B), benché censita catastalmente in categoria C/1 (negozio), è utilizzata a scopo abitativo; l'aggiudicatario dovrà farsi carico delle spese per la presentazione di apposita pratica DOCFA per la variazione di destinazione d'uso in A/4, il cui costo è stato già decurtato dal prezzo di stima ed è quantificato in perizia in € 570,00. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Certificazione energetica:

Gli immobili sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e sono classificati in **Classe Energetica "G"**.

PREZZO BASE E CONDIZIONI

PREZZO BASE D'ASTA: € 39.375,00

OFFERTA MINIMA: € 29.531,25 (pari al 75% del prezzo base)

RILANCIO MINIMO in caso di gara: pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
2. 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.
3. La vendita 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 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.
4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.
5. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
6. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

POSSIBILITÀ DI FINANZIAMENTO

Gli interessati all'acquisto hanno la possibilità di 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.

Per maggiori informazioni è possibile contattare i seguenti istituti bancari aderenti all'iniziativa ABI:

- Intesa Sanpaolo S.p.A.
- UniCredit S.p.A.
- BPER Banca S.p.A.
- Banco BPM S.p.A.
- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
- Crédit Agricole Italia
- Banca Popolare di Puglia e Basilicata

L'elenco completo e aggiornato degli istituti aderenti è disponibile sul sito www.abi.it e presso il professionista delegato.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche dovranno essere presentate secondo le modalità previste dal D.M. 32/2015, entro le **ore 12:00 del giorno 7 settembre 2026** (giorno precedente quello fissato per la vendita), mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta dovrà contenere tutti gli elementi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, tra cui i dati identificativi dell'offerente, il lotto, il prezzo offerto, il termine di pagamento (non superiore a 120 giorni) e gli estremi del versamento della cauzione.

OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa entro le **ore 12:00 del giorno 7 settembre 2026** presso lo studio del professionista delegato **Avv. Michele Lozupone**, sito in **Vico Principato, 21 - 71016 San Severo (FG)**.

L'offerta, munita di marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge;
- se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- i dati identificativi dell'immobile;
- l'indicazione del prezzo offerto (non inferiore a € 52.500,00);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri (non superiore a 120 giorni);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata:

- fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 371/2023" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

CAUZIONE

La cauzione, pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata:

- **Per le offerte telematiche:** mediante bonifico bancario sul conto della procedura
 - **IBAN:** IT95G0200815713000102717190
 - **Causale:** Posizione 20230003710001 versamento cauzione
- **Per le offerte analogiche:** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 371/2023".

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà con modalità **sincrona mista** presso la sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11.

Il gestore della vendita telematica è la società **Astalegale.net S.p.A.**, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**.

Gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma del gestore della vendita telematica. Gli offerenti analogici parteciperanno comparando personalmente presso la sala aste.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con rilancio minimo pari a 1/50 dell'offerta più alta. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso 1 minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato in offerta o, in mancanza, entro **120 giorni** dall'aggiudicazione:

1. Il **saldo del prezzo** dedotta la cauzione versata.
2. Una somma pari al **20% del prezzo di aggiudicazione** per spese e oneri di trasferimento.

Il versamento dovrà essere effettuato:

- mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva con indicazione del numero;
- oppure mediante bonifico bancario:
 - **IBAN:** IT95G0200815713000102717190
 - **Causale:** Posizione 20230003710001 versamento saldo prezzo

In caso di mancato versamento nei termini, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con perdita della cauzione.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- sul sito internet www.asteannunci.it.

INFORMAZIONI E VISITE DELL'IMMOBILE

Per informazioni e per richiedere visite dell'immobile contattare:

Custode Giudiziario: Avv. Michele Lozupone

- Studio: **Vico Principato, 21 - 71016 San Severo (FG)**
- Tel: **0882224725**
- PEC: lozupone.michele@avvocatifoggia.legalmail.it

La perizia di stima e la documentazione fotografica sono consultabili sui siti internet sopra indicati.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

San Severo (FG), 28 aprile 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Lozupone