

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 80/2021 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 **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 gestione della vendita telematica Astegiudiziarie, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 80/2021, avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto.

LOTTO UNICO

OPIFICIO INDUSTRIALE - APRICENA (FG)

1. OPIFICIO INDUSTRIALE - Contrada Posticchio Candelaro

Opificio industriale adibito alla lavorazione della pietra di Apricena, ubicato nel Comune di Apricena (FG), contrada "Posticchio Candelaro", zona PEP, S.S. 89 Garganica snc.

Composizione:

- Capannone industriale: 1.186,60 mq
- Uffici al piano terra: 213,20 mq
- Uffici al primo piano: 213,20 mq
- Cabina Enel: 22,50 mq
- Area esterna: 7.161,00 mq

Caratteristiche:

- Destinazione: Lavorazione della pietra di Apricena
- Ubicazione: Zona PEP, S.S. 89 Garganica
- Superficie totale coperta: 1.635,50 mq
- Superficie esterna: 7.161,00 mq

DATI CATASTALI E IDENTIFICAZIONE

Catasto Fabbricati del Comune di Apricena:

UNITÀ 1 - OPIFICIO	
Comune	Apricena (FG)
N.C.E.U.	Foglio 68, Particella 865, Subalterno 1
Categoria	D/1 - Opifici
Rendita Catastale	€ 13.735,00

UNITÀ 2 - CENTRALE ELETTRICA	
Comune	Apricena (FG)
N.C.E.U.	Foglio 68, Particella 865, Subalterno 2
Categoria	D/1 - Opifici
Rendita Catastale	€ 108,00

Confini:

- Nord: sig. Giammario Gennaro e Muscio Celestina
- Sud: Tratturo
- Est: sig.ra Cocco Maria Elena
- Ovest: sig. Galassi Antonella, Pirro Battistina, Pirro Maria Nicola, Pirro Michele Pompeo

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato dalla società XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX, viale XXXXXXXX, in forza di contratto di locazione ad uso transitorio stipulato dal Custode Giudiziario con durata dal 01.06.2025 al 31.12.2026, a fronte di un canone mensile di € 500,00. **Il contratto si intenderà risolto di diritto alla data di firma del decreto di trasferimento in caso di aggiudicazione dell'immobile.**

Conformità urbanistica e catastale:

L'immobile è stato edificato in forza di Permesso di costruire n. 07/07 del 31/10/2006 prat. 11176 e successiva variante in corso d'opera. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità. La conformità catastale è stata verificata e confermata.

Oneri a carico dell'acquirente:

- Regolarizzazione completa dell'immobile (collaudo strutturale, certificazioni impianti, certificato di agibilità): circa € 20.000
- Ripristino della pavimentazione negli uffici al primo piano: circa € 15.000

PREZZO BASE E CONDIZIONI

Prezzo base d'asta ridotto: € 566.697,00

Offerta minima: € 425.023,00

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 202100008000001 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 **€ 425.023,00**)
- 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. 80/2021)**

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 Il **Gestore della Vendita Telematica** è: **Astalegale.net Piattaforma**: www.spazioaste.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. 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

Il **Gestore della Vendita Telematica** è: **Astalegale.net Piattaforma**: www.spazioaste.it

Prezzo minimo di aggiudicazione

Il prezzo minimo sarà quello dell'offerta minima indicata nell'avviso (**€ 425.023,00**).

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. 80/2021**
- Bonifico bancario su IBAN: **IT95G0200815713000102717190**
- Causale: **POSIZIONE 202100008000001 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	<i>Vedi sito ABI</i>

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.

Apricena, 25 gennaio 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Occhicone