TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 343/2023 R.G.E.

PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. PAOLA FORTUNATO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. **Paola Fortunato**, con studio in Lucera (FG) alla Via Bellini n. 10, tel. 0881530489, fax 0881530489, cell. 3405694171, e-mail: paola.fortunato@tiscali.it, PEC: paolafortunato@pec.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del **01/04/2025**, comunicata in data **04/04/2025**, nella procedura oggi assegnata al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Teresa Barile;

PREMESSO

- che in forza dell'ordinanza sopra indicata, il sottoscritto avvocato è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 343/2023 R.G.E. promossa da ALTEA SPV S.r.l.;
- che l'immobile è analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Caterina Menditti, depositata in data 17/03/2025 agli atti della procedura;
- che con verbale d'udienza del 15/10/2026 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato un ulteriore tentativo di vendita del Lotto 1 con il ribasso di un quarto del prezzo, ferma la cauzione al 20%, e ha prorogato di dodici mesi il termine per il compimento delle operazioni delegate;
- che l'esperimento di vendita del Lotto 1 tenutosi il 24/09/2026 al prezzo base di € 48.900,00 si è concluso senza offerte;

AVVISA

che il giorno **22 GENNAIO 2027, alle ore 10:00**, presso la Sala Aste in Lucera alla Via Federico II n. 11, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista del seguente bene immobile:

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Abitazione sita nel Comune di San Severo (FG), Via Barletta n. 10.

Immobile ad uso civile abitazione posto al secondo piano con accesso comune da Via Barletta n. 10, composto da tre vani, cucina, due bagni e una veranda.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 31, p.lla 3947, sub 24, Via Barletta n. 10, Piano 2, Interno 2, zona censuaria 1, cat. A/4, classe 4, vani 5, R.C. € 374,43.

Confini: L'immobile confina con vano scala condominiale, con sub. 31 e con p.lla 3946, salvo altri.

Superficie: L'abitazione ha una consistenza catastale di 5 vani e una superficie commerciale ragguagliata di mq. 109,00 circa (superficie lorda mq. 102,60 circa, oltre veranda di mq. 10,70 circa e balcone di mq. 2,65 circa).

Stato di possesso: Immobile occupato dagli esecutati.

Conformità urbanistica e catastale: Lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme dal titolo edilizio (Licenza di Costruzione n. 3 del 21/05/1968 e successiva variante; autorizzazione di abitabilità del 05/09/1972) e dalla planimetria catastale. Sono necessarie regolarizzazioni per le quali il CTU ha stimato un costo di € 2.500,00 per la conformità edilizia e di € 800,00 per la conformità catastale.

Dotazione impianti: L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico fognante e di impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a gas. L'impianto elettrico non risulta dotato di Dichiarazione di Conformità; per la verifica e/o adeguamento dello stesso il CTU ha stimato un costo pari a € 1.000,00.

Certificazione energetica: Presente Attestato di Prestazione Energetica (APE), codice 7105125000608276, classe energetica F, valido fino al 16/03/2035.

Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente: Nessuno.

PREZZO BASE: € 36.675,00

OFFERTA MINIMA: € 27.506,25, pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: 1/50 dell'offerta più alta.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. Stato di fatto e di diritto dell'immobile

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere — ivi compresi, a mero titolo di esempio, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. Vincoli, oneri e formalità pregiudizievoli

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 della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

In particolare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 06/10/2016 ai nn. 19766/2376, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/09/2016 N. rep. 168652/52386 Notaio Cassano Lorenzo di San Severo (FG), a favore di UNICREDIT S.P.A., Sede Roma, c.f. 00348170101;
- Pignoramento immobiliare del 08/09/2023 rep. 3816 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia, trascritto in data 13/10/2023 ai nn. 23779/18793, a favore di ALTEA SPV S.r.l. con sede a Milano, c.f. 12398590963.

3. Liberazione dell'immobile

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.

4. Oneri fiscali

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

5. Possibilità di finanziamento

Gli interessati all'acquisto potranno 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, con gli istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. (l'elenco degli istituti aderenti è consultabile sul sito www.abi.it), tra cui, in ambito locale, UniCredit S.p.A. – Agenzia di Foggia presso il Palazzo di Giustizia (Viale I Maggio n. 1), salvo altri; gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per ogni maggiore informazione.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in formato cartaceo (offerta analogica) che in formato telematico (offerta criptata), entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita (esclusi i giorni festivi e il sabato).

A) OFFERTE TELEMATICHE (CRIPTATE)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale del gestore della vendita telematica PROGESS (piattaforma www.progess-italia.it), secondo le modalità indicate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile.

La cauzione, pari al **20%** del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva con IBAN: **IT95G0200815713000102717190**, con causale "202300034300001 versamento cauzione" per il Lotto UNO.

Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste.

B) OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Lucera (FG) alla Via Bellini n. 10, entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita (esclusi i giorni festivi e il sabato).

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto;
- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie;
- la fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- se l'offerente è persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante ovvero altro atto equipollente;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 343/2023" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'offerente con disposizione di bonifico

sul conto da cui è pervenuto ovvero mediante deposito, nel termine di tre giorni lavorativi; per l'offerta analogica, mediante restituzione dell'assegno circolare.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Il gestore della vendita telematica è la società: **PROGESS**.

Il portale del gestore della vendita telematica è: **www.progess-italia.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Paola Fortunato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte presso la Sala Aste in Lucera alla Via Federico II n. 11, alla presenza degli offerenti, il giorno **22 GENNAIO 2027 alle ore 10:00**.

In caso di unica offerta valida:

- se pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà accolta;
- se inferiore al prezzo base ma non oltre un quarto, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di pluralità di offerte:

- gli offerenti saranno invitati a partecipare alla gara sull'offerta più alta;
- l'aumento minimo è fissato in 1/50 dell'offerta più alta;
- tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto;
- l'aggiudicazione sarà effettuata a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se non si raggiunge l'accordo per la gara, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine

avente natura perentoria, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale).

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva con IBAN: **IT95G0200815713000102717190**, con causale "202300034300001 versamento saldo prezzo" per il Lotto UNO.

In alternativa, il saldo prezzo potrà essere versato tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia — Procedura Esecutiva n. 343/2023 R.G.E.".

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese per oneri tributari, diritti e spese di vendita, salvo conguaglio e conteggio finale. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato; in mancanza, il professionista delegato ne darà segnalazione ai competenti uffici per il recupero coattivo degli importi dovuti.

Ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. (introdotto dal D.Lgs. 149/2022), l'aggiudicatario è tenuto a rendere, entro il medesimo termine per il pagamento del saldo prezzo, la dichiarazione inerente i dati identificativi del titolare effettivo, la provenienza delle somme utilizzate per l'acquisto, lo scopo dell'operazione e l'eventuale status di persona politicamente esposta (PEP) ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007. Il mancato adempimento comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

In caso di inadempimento, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

CREDITORE FONDIARIO

Ove all'esecuzione partecipi una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nei termini e con le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 e all'ordinanza di delega; il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario le coordinate dei conti sui quali effettuare i versamenti. In alternativa,

l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore, alle condizioni di cui all'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it), almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sul sito internet www.asteannunci.it, tramite EDICOM Finance S.r.l., almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sui siti internet previsti dal protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015.

INFORMAZIONI E VISITE

Per informazioni sulla vendita: rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario Avv. Paola Fortunato, con studio in Lucera (FG) alla Via Bellini n. 10, tel. 0881530489, cell. 3405694171, e-mail: paola.fortunato@tiscali.it, PEC: paolafortunato@pec.it.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o presso la Sala Aste in Lucera alla Via Federico II n. 11.

Per visionare l'immobile: prenotare la visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it) oppure contattare il custode giudiziario.

Per ulteriori informazioni e per consultare la documentazione relativa alla vendita (perizia, ordinanza di delega, avviso di vendita) è possibile consultare il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it) e il sito internet www.asteannunci.it.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Lucera, **23/10/2026**

Il Professionista Delegato

Avv. Paola Fortunato