



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE FOGGIA

Corte d'Appello di Bari – Tribunale di Foggia

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
Terza Sezione Civile e Procedure Concorsuali**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

Liquidazione Controllata: R.G n.3/2023

Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi

Liquidatore: Avv. Domenico Genovese

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia comunica che il giorno

19 Giugno 2026 alle ore 11:00

presso la propria sede in Foggia alla via Manfredonia km 2+200, procederà tramite procedura competitiva alla vendita dell'unità immobiliare di seguito descritta:

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare (appartamento al piano terra e primo) sita nel Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG), con ingresso dalla Via Vicoletto Vitagliani n. 20 e 22 e terreno retrostante adiacente Foglio 19 p.lla 444. Trattasi di un fabbricato con struttura in muratura portante, pareti intonacate esternamente con intonaco civile e tinteggiate, scalinata esterna rivestita in pietra, infissi in anticorodal e copertura a falde inclinate con manto di copertura in coppi. I due piani sono collegati da una scalinata esterna: non vi sono botole o scale interne. L'unità al piano terra è composta da un vano con annesso WC, mentre il piano primo è composto da tre piccoli vani con WC. Per quanto non riportato nel presente avviso, fa espresso rimando al rilievo fotografico e alla planimetria catastale.

Identificazione catastale e caratteristiche censuarie:

- a) Foglio 19 mappale 12
sub.11, categoria A/4 classe 2, consistenza vani 3,5 rendita €.198,84;
- b) Terreno adiacente
foglio 19 p.lla 444, con qualità seminativo classe 3[^] di mq 143.

Stato di occupazione: libero.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: Il prezzo base di apertura della gara è fissato in Euro *31.628,00*.

OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO: Alla presente vendita si applica la disposizione dell'art. 216 comma 7 CCII, che stabilisce l'efficacia dell'offerta inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base di apertura, ovvero pari ad Euro *23.721,00*.

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti €. 500,00

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dall'attestazione di prestazione energetica redatta durante le operazioni di stima risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica G – EP gl,nren 406,31 Kwh/7m² anno.

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE FOGGIA

Corte d'Appello di Bari – Tribunale di Foggia

Maggiori informazioni sulla descrizione degli immobili, potranno essere reperite nella perizia di stima pubblicata, predisposta dall'Esperto Geometra Alfonso Sansone in data 14/06/2023.

FORMALITÀ: eventuali gravanti sugli immobili verranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI PRODROMICHE

- All'interno dell'immobile è presente l'arredamento, come documentato nel rilievo fotografico, il quale sarà trasferito unitamente al compendio immobiliare. Nel caso in cui l'aggiudicatario richieda la liberazione dell'immobile, ogni onere connesso sarà posto ad esclusivo carico dello stesso;
- Il prezzo base determinato nella perizia di stima redatta nel 2023 e pari ad €.31.628,00

Si precisa che non è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 cpc, in quanto il prezzo base è inferiore ad €. 50.000,00. La presente vendita, non è soggetta ad IVA in quanto vendita da privato ma sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. A carico dello stesso sono da intendersi i compensi per il Commissionario pari al 3% del valore di aggiudicazione, oltre i costi accessori per un importo fisso di €.1.500,00.

Custode degli immobili è il sottoscritto Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia, soggetto specializzato per la vendita della procedura in epigrafe.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita viene effettuata in modalità **LOTTO UNICO** nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella citata perizia di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura. Trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'offerente, con il deposito dell'offerta, si dichiara reso edotto della esatta consistenza dei beni, nonché dichiara di aver verificato le condizioni in cui si trovano, anche con riferimento a eventuali difformità e abusi.

MODALITA' E CONTENUTO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA

Ogni offerente dovrà depositare apposita offerta irrevocabile e incondizionata d'acquisto, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia, Foggia (FG), Via Manfredonia km.2+200. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "Offerta di acquisto LC. n. 3/2023 R.G.". L'offerta irrevocabile dovrà

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE FOGGIA

Corte d'Appello di Bari – Tribunale di Foggia

essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale autenticata da notaio e solo i procuratori legali potranno fare offerte per persone da nominare; dovrà inoltre contenere quanto segue:

- Cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, residenza o domicilio, recapito telefonico e indirizzo email dell'offerente cui andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati i medesimi dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o ente dovrà essere allegata la visura storica aggiornata del registro delle imprese, da cui risulti l'effettiva vigenza dell'ente (in caso di ente di natura imprenditoriale) o atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) e dei documenti attestanti i poteri conferiti al legale rappresentante di agire in nome e per conto della società o dell'ente; in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente la procura speciale a favore di un avvocato rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio; per le società di capitali o enti l'incarico può essere conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo statuto vigente) ad un componente dell'organo amministrativo a fronte di un estratto autentico notarile del libro delle deliberazioni dell'organo competente da cui risulti la delega; per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori è necessario allegare la procura speciale rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio; è consentita ma solo da parte di avvocati la presentazione di offerte per persona da nominare;
- Fotocopia del documento di identità non scaduto (ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto, se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE) dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni in caso di offerta da persona fisica; in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la visura camerale storica o lo statuto, il documento di identità del sottoscrittore dell'offerta in nome e per conto dell'ente e l'eventuale procura speciale notarile o l'estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle deliberazioni da cui risulti la nomina del rappresentante legale; in caso di offerta a mezzo di procuratore andrà allegata la procura speciale notarile, la fotocopia del documento d'identità del procuratore legale e copia del tesserino dell'ordine di appartenenza;
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base sopra indicato, deve indicare un prezzo pari almeno al 75% del prezzo base; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- Assegno circolare - non trasferibile - intestato a "Istituto Vendite Giudiziarie Foggia SRL" pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario);
- Il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo che è di 60 giorni dall'aggiudicazione e del modo di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Nell'ipotesi di mancata specificazione del tempo e delle modalità di pagamento si intenderanno quelle previste nel presente avviso di vendita. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE FOGGIA

Corte d'Appello di Bari – Tribunale di Foggia

vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

- Dichiarazione scritta con la quale il partecipante afferma di aver preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme e le condizioni tutte riportate nel presente avviso, nonché nei documenti tutti ivi richiamati.

L'offerta dovrà essere materialmente presentata presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con allegato l'assegno circolare non trasferibile e i documenti sopra indicati.

L'offerta deve intendersi irrevocabile e incondizionata, e verrà intesa al netto delle spese e dei costi tutti fiscali e delle ulteriori imposte, anche di trasferimento. Saranno considerate valide esclusivamente le offerte che rispetteranno i requisiti sopra elencati. L'offerta dovrà essere in bollo, attualmente pari ad Euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo determina l'inammissibilità dell'offerta.

ALLEGATI DELL'OFFERTA CARTACEA

All'offerta dovrà essere allegata:

1. Fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni in caso di offerta da persona fisica; in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la visura camerale storica aggiornata o lo statuto (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), il documento di identità del sottoscrittore dell'offerta in nome e per conto dell'ente e l'eventuale procura speciale notarile o l'estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale e il conferimento allo stesso di tutti i poteri di agire in tale sede in nome e per conto dello stesso (se non desumibili dalla visura camerale); in caso di offerta a mezzo di procuratore legale andrà allegata la procura speciale notarile, la fotocopia del documento d'identità del procuratore legale e copia del tesserino dell'ordine di appartenenza;
2. La documentazione attestante il versamento dell'importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare tramite assegno circolare non trasferibile (o titolo equivalente) intestato a "Istituto Vendite Giudiziarie Foggia SRL";
3. Marca da bollo dovuta per legge attualmente pari ad Euro 16,00, che può essere pagata, applicando la marca da bollo sull'offerta.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Gli offerenti sono tenuti a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte. L'apertura delle buste cartacee contenenti le offerte di acquisto si svolgerà nel luogo, giorno e orario indicato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega. Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute, qualora siano presenti più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti partendo dal prezzo base d'asta o dall'offerta più alta, con rilanci minimi in aumento dell'importo di € 500,00. Ai partecipanti è assegnato un termine di 60 secondi entro il quale effettuare ogni rilancio. In caso di unica regolare offerta si procederà invece alla verbalizzazione dell'assegnazione a favore dell'unico offerente. Risulterà aggiudicatario colui che trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, avrà offerto l'importo più elevato,

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE FOGGIA

Corte d'Appello di Bari – Tribunale di Foggia

salva l'applicazione del comma 1 dell'art. 217 del Codice della crisi di impresa (sospensione per gravi motivi o per sproporzione del prezzo). In caso di mancata partecipazione alla procedura competitiva, ove si tratti dell'unico offerente o ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e a parità di condizioni, non si procederà alla gara per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti e il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Alla conclusione della vendita gli importi depositati a titolo di cauzione verranno restituiti agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari del bene. Non è prevista la possibilità di presentare alcuna offerta dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

ADEMPIMENTI E PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo; entro lo stesso termine dovrà altresì provvedere al pagamento di tutte le spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione, ivi comprese le imposte di trasferimento, gli oneri e competenze per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili, i diritti IVG e in generale le spese e oneri notarili e ogni altra spesa per il trasferimento della proprietà. Il saldo, detratta la cauzione già prestata, dovrà essere versato mediante assegni circolari non trasferibili come sopra intestati, ovvero a mezzo bonifico bancario (utilizzando il seguente codice IBAN IT 68 K 02008 15713 000103775846 intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie Foggia srl ed indicando esclusivamente la seguente precisa causale: L.C. 3-2023 SALDO PREZZO).

Il trasferimento degli immobili avverrà per atto notarile, da stipularsi entro lo stesso termine presso il Notaio, previo integrale pagamento del prezzo e delle spese sopra esposte. Sarà onere dell'aggiudicatario produrre e presentare, entro la stipula dell'atto notarile, il certificato di destinazione urbanistica, qualora necessari, sostenendone le relative spese. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento di rifiuti presenti presso gli immobili, che dovranno essere rimossi a sua cura e spese.

Sono infine a carico dell'aggiudicatario tutti gli adempimenti, oneri e spese, anche derivanti da provvedimenti dell'Autorità, per la regolarizzazione catastale ed urbanistica di eventuali difformità e/o per sanare eventuali abusi, esonerando la procedura da ogni responsabilità.

In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con diritto di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione, con riserva del maggior danno, e di procedere ad una nuova gara. La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli avverrà ad opera del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 217 del Codice della crisi d'impresa, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Lo scrivente Istituto delegato alla vendita potrà consentire a chiunque ne faccia richiesta di visionare l'immobile; tuttavia si informano gli interessati che le richieste di visita dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile".

MODALITA' GENERALI:

- a- **Corrispettivo:** al prezzo di aggiudicazione andranno sommati i diritti d'asta pari al 3% oltre iva, spese fisse pari ad €. 1.500,00 oltre iva;
- b- **Oneri a carico dell'aggiudicatario:** sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per lo smontaggio, smaltimento e l'asporto dei beni mobili presenti nell'immobile, il pagamento di tutte le

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE FOGGIA

Corte d'Appello di Bari – Tribunale di Foggia

spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione, ivi comprese le imposte di trasferimento, gli oneri e competenze per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili, le spese e oneri notarili e ogni altra spesa per il trasferimento della proprietà;

- c- **Caparra:** 10% del prezzo offerto – contestuale alla presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto;
- d- **Esclusione garanzie:** l'aggiudicatario acquista ogni lotto con espressa rinuncia a qualsiasi garanzia per vizi, difetti, difformità e/o mancanza di qualità.
- e- **Termine per il saldo prezzo:** entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

CONTATTI E ULTERIORI INFORMAZIONI

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in Foggia (FG), Via Manfredonia km.2+200, e-mail info@ivgfoggia.it, pec ivgfoggia@pec.it, tel. 0881/311521, mob. 338/1472772. Il presente avviso di vendita e la perizia di stima degli immobili, completa delle planimetrie e foto, sono consultabili sul PVP) www.pvp.giustizia.it nonché sui siti www.ivgfoggia.it , www.astagiudiziaria.com.

Foggia, 09/04/2026

IL CURATORE

LA DIREZIONE IVG FOGGIA