

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 126/2023

Il sottoscritto **Avv. Sabina Prignano**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione **Dott. Claudio Caruso** con ordinanza del **22/10/2025**, nella procedura esecutiva immobiliare n. **126/2023** R.G.E., promossa da **GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.** nei confronti della parte esecutata,

AVVISA

che il giorno **8 LUGLIO 2026** alle ore **18:00**, 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

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di **Lucera (FG)**, in **Corso Garibaldi n. 119**.

Si tratta di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di antica costruzione, dotato di tavernetta al piano seminterrato e locale tecnico al piano terra, entrambi accessibili tramite cortile interno. L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, ampia cucina abitabile, soggiorno, quattro camere da letto, quattro bagni, corridoi/disimpieghi, cortile interno, locale tecnico (lavanderia) e tavernetta con servizio. L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture di pregio, ed è attualmente adibito a struttura ricettiva (B&B).

Identificazione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Lucera (FG):

- **Foglio 29, Particella 727, Subalterno 14** (*Si precisa che l'attuale identificativo catastale **subalterno 14** comprende anche l'ex **subalterno 9**, citato nell'atto di pignoramento ed oggi soppresso*).
- Categoria **A/2**, Classe **3**
- Consistenza: **10 vani**
- Superficie catastale totale: mq 313 (Superficie lorda compensata commerciale: mq 403,64)
- Indirizzo: Corso Garibaldi n. 119, piano: S1-T-1.

Confini:

L'appartamento confina a Sud con Corso Garibaldi, ad Est con la particella 729, a Nord con la particella 725 e ad Ovest con la particella 722, salvo altri e più precisi confini.

Stato di possesso e occupazione:

L'immobile risulta **occupato** in forza di contratto di locazione registrato in data 03/04/2019 (antecedente al pignoramento), con scadenza al 07/03/2027, pertanto opponibile alla procedura fino alla scadenza naturale.

Conformità urbanistica e catastale:

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione interna (SCIA del 04/02/2020). Sussistono **piccole difformità catastali** rispetto allo stato dei luoghi (forma del corridoio, dimensioni cortile, tramezzatura tavernetta), regolarizzabili con una spesa stimata di circa **€ 5.000,00**, importo che è stato già detratto dal valore di stima. L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità, ma risulta regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Certificazione energetica:

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato alla perizia di stima.

PREZZO BASE E CONDIZIONI

PREZZO BASE D'ASTA: € 391.307,76

OFFERTA MINIMA: € 293.480,82 (*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 (con fondi prelevati dal prezzo di aggiudicazione).
5. La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, fatto salvo il diritto di godimento del conduttore in forza del contratto di locazione opponibile sopra citato.
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 (elenco indicativo aderenti all'iniziativa ABI):

- **Intesa Sanpaolo S.p.A.**
- **UniCredit S.p.A.**
- **BPER Banca S.p.A.**
- **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**
- **Banco BPM S.p.A.**
- **Crédit Agricole Italia S.p.A.**
- **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 LUGLIO 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 essere redatta tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia e contenere: i dati identificativi dell'offerente compreso il codice fiscale o la partita iva (anche se relativi a soggetto non residente in Italia), l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero del lotto e 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, il termine di pagamento del saldo prezzo (max 120 gg: se inferiore, dovrà essere rispettato a pena di decadenza), l'importo versato a titolo di cauzione, i dati del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il codice IBAN del conto di addebito della cauzione, l'indirizzo pec utilizzato per trasmettere l'offerta, l'eventuale recapito di telefonia mobile dell'offerente.

OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa entro le **ore 12:00 del giorno 7 LUGLIO 2026** presso lo studio del professionista delegato **Avv. Sabina Prignano**, sito in **Lucera (FG), Piazza Giuseppe Ar n. 10** (da verificare previo appuntamento telefonico).

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

- Generalità complete dell'offerente (e del coniuge se in comunione legale); se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, va allegato il certificato del registro delle imprese da

cui risultino i poteri, o la procura o l'atto di nomina; in caso di offerta a mezzo procuratore si applica l'art. 583 c.p.c.;

- Dati identificativi del bene;
- Indicazione del prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base);
- Termine di pagamento del prezzo (non superiore a 120 giorni);
- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, se persona fisica, nonché del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale; la visura camerale aggiornata dell'offerente, se persona giuridica;
- **Assegno circolare non trasferibile** intestato a "Proc. Esecutiva n. 126/2023" per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

CAUZIONE

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

- **Per le offerte telematiche:** mediante bonifico bancario sul conto della procedura (in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste):
 - **IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**
 - **Intestato a:** TRIBUNALE DI FOGGIA PROC. N. 126/2023
 - **Causale:** "Posizione **202300012600001** versamento cauzione"
- **Per le offerte analogiche:** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. 126/2023".

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente.

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 **Astegiudiziarie in linea S.p.A.** 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.

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** a titolo di fondo spese per oneri di trasferimento.

Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario:

- **IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**
- **Causale: "Posizione 202300012600001 versamento saldo prezzo"**

Ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Proc. Esecutiva n. 126/2023” da consegnare al Professionista Delegato, previo accordo telefonico.

Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio, non è prorogabile, non è soggetto a sospensione feriale.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, la somma versata come cauzione verrà definitivamente incamerata dalla procedura esecutiva a titolo di multa e l'offerente/aggiudicatario inadempiente verrà di chiarato decaduto.

PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.asteannunci.it e secondo le altre forme di pubblicità previste dall'ordinanza.

Per informazioni, per richiedere visite dell'immobile (tramite portale PVP) e per visionare la documentazione completa: **Custode Giudiziario e Professionista Delegato: Avv. Sabina Prignano**

- Studio: **Piazza Giuseppe Ar n. 10 - 71036 Lucera (FG)**
- Tel / Fax: **0881 520850**
- Cell: **349 6524819**
- E-mail: **avv.prignano@tiscali.it**
- PEC: **prignano.sabinamariacarla@avvocatilucera.legalmail.it**

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si rimanda alle norme del codice di procedura civile, nonché all'ordinanza che dispone la vendita pubblicata sui siti appositi.

Lucera, li **21 APRILE 2026**

Il Professionista Delegato **Avv. Sabina Prignano**