

Avv. Iolanda Immacolata Abate
Via Isonzo n.33
71121 Foggia

TRIBUNALE DI FOGGIA
Procedura Esecutiva n.116/2023 R.G.E.
Promossa da
GOJI SPV s.r.l.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA

L'avv. Iolanda Immacolata Abate, quale professionista delegata alla vendita, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., con l'ordinanza emessa in data 10/03/2026 dal G.E. del Tribunale di Foggia, dott.ssa M. Michela Valente e comunicata in pari data,

Avvisa

Che il giorno **16 LUGLIO 2026 alle ore 16,30**, presso l'aula telematica della società Pi & Di. S.n.c. in Lucera alla Via Federico II n.11, dinanzi alla sottoscritta professionista delegata si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista degli immobili di seguito descritti.

La vendita ha per oggetto gli immobili pignorati come descritti ed individuati nella perizia tecnica alla quale espressamente si rinvia, depositata, in data 04/03/2026, dal consulente tecnico d'ufficio, dott. Agr. Paolo La Cava e, precisamente:

LOTTO UNICO: 1) Piena proprietà dell'immobile sito a Castelluccio dei Sauri, Via Parco delle More n.17, censito in Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 10, particella 835, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita € 852,15, piano T-1-2-S2; foglio 10, particella 835, subalterno 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 60 metri quadri, superficie catastale totale 63 metri quadri, piano S1.

- **Quota di proprietà pari a 1/6** dell'ente urbano, censito al Catasto Terreni del Comune di Castelluccio dei Sauri al foglio 10, particella 860, categoria F/3, per 303 metri quadri complessivi per un sesto.

Nonostante la categoria del sub 8 sia C/6, tutto l'immobile è adibito a B&B. Il bene oggetto della presente esecuzione si trova ai margini dell'abitato del comune di Castelluccio dei Sauri, ed è composto da una abitazione su più livelli con giardino. Il fabbricato confina con altra villetta catastalmente distinta con la particella 835 sub 3 sul lato est. L'immobile è ubicato in una nuova costruzione che costituisce la particella 835. La particella 835 è contornata, da tutti i lati dalla particella 860. Questa a sua volta confina con la pubblica via su tutti i lati. Si accede all'immobile da quello che in origine era il garage e che costituisce il primo piano sottoterra rispetto a via Poggio delle More.

L'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica redatto dal CTU in data 04/03/2026 e riportato all'allegato n.7 a/b della predetta perizia.

La custodia giudiziale dei suddescritti immobili è affidata alla sottoscritta professionista delegata. Gli immobili sono occupati in virtù del contratto di locazione con scadenza al 03/08/2026 non più rinnovabile e, pertanto, gli immobili verranno liberati in seguito ad aggiudicazione.

Prezzo base dei predetti immobili: € 378.459,80.

Offerta minima: € 283.844,85 (pari al 75% del valore base d'asta).

Il fabbricato è stato realizzato dopo la data del primo settembre 1967. La concessione edilizia è la n° 9 del 19 luglio 2002. Il fabbricato è stato realizzato nel rispetto dei regolamenti edilizi vigenti con il certificato di agibilità n° 6 del 2006. Esiste poi anche una SCIA per modificare l'immobile per renderlo B&B.

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 così come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata, unitamente al presente avviso di vendita, sul seguente portale: **www.asteannunci.it**.

La vendita è a corpo e non a misura ed, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. In particolare, eventuali domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese derivanti dal trasferimento dei predetti beni immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, le imposte ipotecarie e catastali nonché le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili trasferiti) sono a carico dell'acquirente; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario compreso il compenso a favore del professionista delegato per le cancellazioni delle formalità gravanti sugli immobili trasferiti.

Gli eventuali oneri ai sensi della normativa urbanistica vigente saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si appartengono ai proprietari anche in relazione alla legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari e dalla relazione di stima in atti.

La liberazione degli immobili, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Come presentare le offerte.

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** e cioè sia la possibilità di ricezione delle offerte di acquisto in via telematica e sia con modalità analogica come previsto dall' art. 22 D.M. 32/2015.

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM Finance s.r.l.

A) Presentazione di offerte telematiche

L'offerta di acquisto, in via telematica, deve essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia e deve essere trasmesso **entro le ore 12,00 del 15 LUGLIO 2026** (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente). Inoltre, l'offerta d'acquisto dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente il quale dovrà presentarsi personalmente il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

2) L'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) la descrizione del bene;

6) l'indicazione del referente della procedura;

7) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;

8) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita a pena di esclusione;

9) il modo e il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non dovrà essere, comunque, superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione;

10) l'importo a titolo di cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente attivato presso la Banca Unicredit-TribunWeb ed intestato al Tribunale di Foggia con il seguente IBAN: IT95G0200815713000102717190 **in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.**

La causale del bonifico deve avere obbligatoriamente la costruzione: POSIZIONE (spazio)202300011600001(spazio)DEBITORE(spazio)CAUZIONE;

11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

13) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere il bonifico e per ricevere le relative comunicazioni;

14) l'eventuale recapito telefonico dove ricevere le relative comunicazioni

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

B) Presentazione di offerte analogiche.

Le offerte analogiche di acquisto, debitamente sottoscritte, dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) **presso lo studio dell'avv. Iolanda Immacolata Abate alla via Isonzo n.33 in Foggia entro e non oltre le ore 12,00 del 15 LUGLIO 2026**, in busta chiusa, indirizzata a quest'ultima. All'esterno della busta dovrà essere indicato un motto od uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscerla con la data della vendita ed il nome del professionista delegato. Nessuna altra indicazione- né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita a pena di esclusione;

4) il modo e il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non dovrà essere, comunque, superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che può essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

5) la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato.

6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Con l'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la seguente documentazione:

se persona fisica: fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;

se società o persona giuridica: certificato delle imprese o certificato del registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del/dei legali rappresentanti;

in caso di intervento di un rappresentante volontario: originale o copia autentica della procura;

in caso di procuratore legale che presenti offerta per persona da nominare: la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella richiesta di acquisto;

in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Inoltre, con l'offerta dovrà essere effettuato, a titolo di cauzione, il deposito di un assegno circolare non trasferibile **intestato al Tribunale di Foggia Procedura Esecutiva n.116/2023** (da inserire nella busta chiusa) per un importo pari al 1/10 del prezzo offerto.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, comma 2, c.p.c.:

- 1) le offerte pervenute oltre il termine delle ore 12,00 del 15 LUGLIO 2026;
- 2) le offerte che indicano il prezzo di acquisto inferiore al prezzo dell'offerta minima determinato nel presente avviso di vendita;
- 3) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità suindicate;
- 4) le offerte che prevedono il termine per il versamento del saldo prezzo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerta presentata è irrevocabile salvo il Giudice ordini l'incanto e siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione.

Modalità della vendita

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come determinato nel presente avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta anche in caso di mancata sua presentazione al giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato perderà la cauzione).

Qualora sia presentata una sola offerta ed il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell' avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto (pari cioè all'offerta minima pure indicata), si può dar luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

Se vi sono più offerte, anche nel caso in cui un' offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari all'offerta minima, si procederà ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta con il sistema dei rilanci minimi entro un minuto che non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La gara sarà considerata chiusa quando sarà trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto intestato al giudizio esecutivo ovvero con assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Foggia Procedura Esecutiva n.116/2023 RGE** da depositare nello studio della professionista delegata e nel termine indicato nell'offerta presentata ovvero, in caso di mancata o erronea indicazione del termine, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio)** e detratto l'acconto versato. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare in tutto od in parte le somme necessarie per il trasferimento del bene il professionista delegato segnalerà tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti ed all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge

Se all'esecuzione partecipa 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 nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41 comma 4 D. Lgs. n. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione.

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, la banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in

tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D. Lgs. n. 385/1993). E' fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto per eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

Il mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto dovuto comporta a norma dell'art. 587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate a titolo di cauzione.

Ogni creditore potrà presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e segg. c.p.c..

Se sono state depositate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione anche a seguito di gara oppure il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, si procede all'assegnazione e non alla vendita.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta ed un'istanza di assegnazione, che a norma del novellato art. 589 c.p.c. deve essere pari al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, dovrà darsi corso alla vendita.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi tra gli offerenti abbia formulato l'offerta più alta; a parità di prezzo, sarà preferito chi abbia formulato l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. Rimane fermo il principio che nel caso in cui le parti hanno presentato l'offerta non aderiscono alla gara e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione eventualmente presentata.

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto dell'aggiudicazione potrà rivolgersi agli istituti di credito il cui elenco completo, è disponibile presso lo studio della sottoscritta professionista delegata.

E' fatto onere alle parti (creditori procedenti, creditori intervenuti e debitori) di presenziare alla suindicata vendita ed altresì agli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte onde procedere alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal P.D. al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica"), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio; **se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione),** contestualmente fissando la nuova vendita.

Informazioni potranno essere fornite dall'avv. Iolanda Immacolata Abate quale custode giudiziario e professionista delegata alla vendita con studio in Foggia alla Via Isonzo n.33 recapito telefonico: cell.3498813524.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere eseguite presso lo studio dell'avv. Iolanda Immacolata Abate.
Foggia, li 15 Aprile 2026.

Avv. Iolanda Immacolata Abate