

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 126/2023 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Professionista Delegata: avv. Sabina Prignano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

La sottoscritta avv. Sabina Prignano, professionista delegata alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 126/2023 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, in forza dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio Caruso in data **22/10/2025**, promossa da GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. (creditore procedente), rilevato che i precedenti esperimenti di vendita hanno avuto esito negativo e che l'ordinanza di delega dispone, in tal caso, ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., con ribasso del valore d'asta ogni volta di un quarto, **RENDE NOTO** che il giorno **12 GENNAIO 2027** alle ore **18:00**, dinanzi alla professionista delegata, presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite il portale del gestore della vendita telematica Astegiudiziarie in linea S.p.A. (www.astetelematiche.it), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile di seguito analiticamente descritto.

LOTTO UNICO

Comune di Lucera (FG)

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di un appartamento sito in Lucera (FG), Corso Garibaldi n. 119, posto al primo piano di un fabbricato di antica costruzione, dotato di tavernetta al piano seminterrato e di 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/disimpegni, 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).

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG): Foglio 29, particella 727, subalterno 14, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 313, Corso Garibaldi n. 119, piano S1-T-1. Si precisa che l'attuale subalterno 14 comprende anche l'ex subalterno 9, citato nell'atto di pignoramento ed oggi soppresso. La superficie lorda commerciale compensata indicata nella relazione di stima è di mq 403,64.

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.

Regolarità edilizia, 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 del cortile, tramezzatura della tavernetta), regolarizzabili con una spesa stimata di circa € 5.000,00, importo già detratto dal valore di stima. L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità, ma risulta regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40, comma 6, della L. 28.2.1985, n. 47.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), predisposto dall'esperto e allegato alla relazione di stima.

Stato di 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. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri, fatto salvo il diritto di godimento del conduttore in forza del contratto di locazione opponibile sopra citato.

Formalità gravanti sul bene

Secondo la relazione di stima, sul bene risultano: ipoteca volontaria iscritta il 12/03/2013 (nn. 2032/158); ipoteca da concessione amministrativa/riscossione iscritta il 13/03/2019 (nn.

2222/194); ipoteca da concessione amministrativa/riscossione iscritta il 06/09/2022 (nn. 8368/758); verbale di pignoramento trascritto il 28/04/2023 (nn. 3998/3354). La relazione di stima non segnala domande giudiziali trascritte, né vincoli od oneri, anche di natura condominiale, destinati a restare a carico dell'acquirente. Con il decreto di trasferimento sarà ordinata, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie; la cancellazione sarà eseguita a cura della procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Custode giudiziario

Custode giudiziario è la sottoscritta professionista delegata avv. Sabina Prignano, con studio in Lucera (FG), Piazza Giuseppe Ar n. 10, tel./fax 0881 520850 – cell. 349 6524819, e-mail avv.prignano@tiscali.it, PEC prignano.sabinamariacarla@avvocatilucera.legalmail.it. Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione “prenota visita immobile” e compilando il form di prenotazione.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 220.110,62 (duecentoventimilacentodieci/62) oltre IVA, se dovuta, e oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 165.082,97 (centosessantacinquemilaottantadue/97), pari al 75% del valore base d'asta, oltre IVA, se dovuta, e oneri fiscali come per legge.

Trattandosi di bene di proprietà di una società, la vendita può essere soggetta a imposta sul valore aggiunto secondo il regime di cui all'art. 10, primo comma, n. 8-bis), del D.P.R. 26.10.1972, n. 633: il prezzo base, l'offerta minima e il prezzo di aggiudicazione si intendono al netto dell'IVA, ove dovuta, che resta a carico dell'aggiudicatario e non potrà essere incorporata dal prezzo. Le imposte e le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, come precisato al paragrafo «Spese di trasferimento».

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla relazione di stima redatta dall'esperto dott. agr. Paolo La Cava in data 20/10/2025, alla quale integralmente si rimanda e che qui deve intendersi riportata e trascritta, consultabile sul sito www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Condizioni della vendita

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata 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, a titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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.

OFFERTE DI ACQUISTO – VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale. Le offerte di acquisto potranno pervenire nei seguenti modi.

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi ed il sabato; qualora tale giorno cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente), e dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, o, in alternativa, comma 5, del D.M. 32/2015, utilizzato per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, antepoendo in ogni caso il codice del Paese assegnante secondo lo standard ISO 3166-1 alpha-2. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi ed il sabato), presso lo studio della professionista delegata avv. Sabina Prignano, in Lucera (FG), Piazza Giuseppe Ar n. 10, previo appuntamento telefonico. Sulla busta potrà essere indicato esclusivamente un "nome" di

fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve esservi apposta. L'offerta deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e, per la sua validità, deve contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta (a cui, in caso di aggiudicazione, sarà intestato l'immobile: non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge; se minorenni o interdetti, l'offerta è sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto deve essere allegato il certificato del registro delle imprese o la procura/atto di nomina; in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta, come indicati nel presente avviso, e l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso a pena di inammissibilità;
- c) il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, valutabile dalla Delegata ai fini della migliore offerta;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- e) all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità: se persona fisica, la fotocopia del documento di identità (ed eventuale permesso di soggiorno/passaporto); se persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante o il verbale di attribuzione dei poteri, oltre alla fotocopia del documento del legale rappresentante; nonché l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. 126/2023", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- f) l'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Cauzione

La cauzione, pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto, dovrà essere prestata: per l'offerta analogica, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. 126/2023"; per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura

(“TRIBUNALE DI FOGGIA PROC. N. 126/2023”) – IBAN **IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190** – con la causale “Posizione 202300012600001 versamento cauzione”, da eseguirsi in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell’apertura delle buste. In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dalla professionista delegata all’offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L’apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l’eventuale gara tra gli offerenti si terranno il giorno **12 GENNAIO 2027** alle ore **18:00** in Lucera (FG), presso la Sala Aste Telematiche alla Via Federico II n. 11; in tale luogo ed a tale ora si convocano sin d’ora le parti e i creditori iscritti non intervenuti a presenziare allo svolgimento delle operazioni e a formulare eventuali osservazioni sull’offerta. Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all’indirizzo P.E.C. indicato dall’offerente telematico – nonché al recapito telefonico dallo stesso indicato – un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. L’offerente che presenzierà personalmente avanti alla Delegata deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all’asta, da consegnarsi alla Delegata in sede d’asta; in caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, terzo comma, c.p.c., l’avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della Vendita Telematica è la società Astegiudiziarie in linea S.p.A., attraverso il proprio portale www.astetelematiche.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la professionista delegata. Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall’offerta minima indicata nel presente avviso.

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida: a) se l’offerta è pari o superiore al valore d’asta indicato nell’avviso, sarà accolta anche se l’offerente sia off line o assente in sala aste; b) se l’offerta è inferiore al valore d’asta (nei limiti di ammissibilità), sarà accolta salvo che la professionista delegata ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare

espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide, la professionista delegata inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta; l'aumento minimo non potrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione della professionista delegata, e tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni, e salvo istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., la professionista delegata aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in ulteriore parità, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo o, infine, a chi abbia presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione e versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine avente natura perentoria, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale Foggia Proc. n. 126/2023 R.G.E.” ovvero mediante bonifico sul conto della procedura – IBAN **IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190** – con causale “Posizione 202300012600001 versamento saldo prezzo”. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà rendere, ove dovuta ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231. Ai fini della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, la professionista delegata ne darà tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Spese di trasferimento

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tal fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione sopra indicata; ove insufficiente, sarà tenuto a integrarla entro 15 giorni dalla comunicazione dell'invito della professionista delegata.

Assegnazione ex artt. 588 e ss. c.p.c.

La professionista delegata provvederà sull'istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte, ovvero per offerta unica/migliore inferiore al valore d'asta, ovvero per prezzo di gara comunque inferiore al valore d'asta, secondo le modalità e i termini stabiliti nell'ordinanza di delega.

Creditore fondiario

Ove all'esecuzione partecipi una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale 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 delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nei termini e con le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 e all'ordinanza di delega.

Pubblicità e informazioni

Della vendita è data pubblica notizia, a cura della professionista delegata, mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e pubblicazione sul sito www.asteanunci.it – a mezzo di EDICOM Finance s.r.l. – almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (con oscuramento dei dati sensibili), oltre alle ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno eseguite dalla professionista delegata presso il proprio studio o altro luogo da questa indicato. Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla professionista delegata.

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

Lucera, **13 ottobre 2026**

La Professionista Delegata
avv. Sabina Prignano

