

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III Sezione Civile — Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. n. 274/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Michela Valente

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Dott. Giovanni Pignatelli

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA
MISTA**

Il sottoscritto Dott. Giovanni Pignatelli, Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, promossa da **AMCO – Asset Management Company S.p.A.** (mandataria: Special Gardant S.p.A.),

visto il provvedimento con cui la Dott.ssa Maria Michela Valente, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Foggia, III Sezione Civile, con ordinanza emessa in data **21 maggio 2026** (comunicata al Professionista Delegato in pari data), ha autorizzato la vendita senza incanto in modalità sincrona mista del compendio pignorato e ha delegato al sottoscritto il compimento delle relative operazioni ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nel rispetto del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32; visti gli artt. 569, 570, 571, 572, 573 e 591-*bis* c.p.c.;

RENDE NOTO

che il giorno **20 ottobre 2026, alle ore 15:00**, presso la **Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11**, si procederà alle operazioni di vendita senza incanto in modalità sincrona mista (telematica + analogica) del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà 1/1 (quota 1/2 della parte esecutata + quota 1/2 della parte esecutata) dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Lucera (FG), Via Giuseppina Spagnoletti Zeuli n. 9, censiti in Catasto Urbano come segue:

Immobile 1 — Appartamento

Comune di Lucera (FG) — Foglio 29, Particella 5201, Subalterno 12 — Categoria A/2 (abitazione civile) — Classe 6 — Consistenza 6 vani — Rendita catastale: da verificare in visura aggiornata

Descrizione: appartamento ubicato al secondo ed ultimo piano del manufatto edilizio condominiale di maggiore consistenza sito in Lucera (FG), Via Giuseppina Spagnoletti Zeuli n. 9. L'unità si compone di 5 camere, 3 servizi igienici, vano ingresso e corridoio (distribuzione a pettine). Altezza interna utile m. 3,30. Finiture: pavimentazione in ceramica monocottura e graniglia; serramenti in legno con vetro singolo e doppio infisso in alluminio; impianto termico con caldaia a metano e n. 3 climatizzatori split Samsung. All'appartamento è pertinente, sul lastrico solare condominiale, un vano deposito di pertinenza esclusiva di mq. 9,70.

Confini: **a nord/est** F.29 p.lla 5201 sub. 11 [REDACTED] **a sud/est** F.29 p.lla 5201 sub. 20 [REDACTED]; **a ovest** Strada Comunale Via Giuseppina Spagnoletti Zeuli.

Superficie commerciale complessiva: **mq. 211,20** (comprensiva di vani principali, muri, pertinenza scoperta e vano deposito sul lastrico, calcolata secondo metodologia OMI/DPR 138/98 — cfr. perizia CTU Arch. Cutruzzolà, dep. 23/12/2025).

Immobile 2 — Vano Garage (Box)

Comune di Lucera (FG) — Foglio 29, Particella 5201, Subalterno 13 — Categoria C/6 (stallo/box) — Consistenza mq. 10 — Rendita catastale: da verificare in visura aggiornata

Descrizione: vano garage ubicato al piano terra del medesimo stabile, con accesso tramite saracinesca metallica ascensionale dalla Prima Traversa di Via Spagnoletti Zeuli n. 1/P. Superficie reale rilevata dalla CTU: mq. 10,30. Altezza utile interna m. 3,30.

Confini: **a nord** Strada Comunale Via Giuseppina Spagnoletti Zeuli; **a est** F.29 p.lla 5201 sub. 14 [REDACTED]; **a sud** F.29 p.lla 5201 sub. 21 [REDACTED].

Stato di possesso e occupazione

Gli immobili risultano **liberi e disabitati** (accertato dalla CTU nel corso dei sopralluoghi del 02/10/2025 e 18/12/2025, accesso forzoso autorizzato dal G.E.). La liberazione dell'immobile, ove occupato dalla parte esecutata o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esonerato.

Conformità urbanistica e catastale

Gli immobili sono stati edificati in epoca anteriore al 1° settembre 1967 (L.E. n. 2118 del Sindaco di Lucera del 04/03/1967) e risultano pertanto legittimi ai sensi della L. n. 765/1967 (Legge Ponte). Zona urbanistica: **B1 Centrale**, Comune di Lucera.

La CTU ha accertato le seguenti difformità rispetto al titolo abilitativo (Immobile 1 — sub. 12): (a) un vano originariamente rappresentato nelle tavole progettuali risulta allo stato di fatto accorpato all'abitazione attigua, estranea alla procedura (riduzione di un ambiente rispetto al progetto); (b) lieve modifica della distribuzione interna (rimozione di tramezzo divisorio e realizzazione di n. 2 servizi igienici in luogo di quello previsto).

Le difformità sono **sanabili con S.C.I.A. postuma in sanatoria** ex art. 37 co. 2 D.P.R. 380/2001. I costi stimati dalla CTU a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione ammontano complessivamente a circa € **3.140,00** (sanzione SCIA € 1.000, compenso

professionale SCIA € 1.500, diritti di segreteria € 70, regolarizzazione catastale e relativi oneri € 500 + € 70 diritti). Tali oneri, incluse le spese di sanatoria, sono a carico esclusivo dell'acquirente.

La destinazione urbanistica risulta dal certificato di destinazione urbanistica; l'acquirente potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001 e art. 40 co. 6 L. 28.2.1985 n. 47.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'abitazione (sub. 12) è stato redatto dalla CTU Arch. Assunta Cutruzzolà. La classe energetica risultante è **F** (EPgl 180,17 kWh/mq annuo). Si precisa che, per mancanza dei libretti di manutenzione degli impianti, non è stato possibile procedere al deposito dell'APE sul portale "Sistema Informativo APE PUGLIA", come dichiarato nella perizia. Il vano box (sub. 13) è esente dall'obbligo di APE.

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

VOCE	IMPORTO
Valore base d'asta (ex art. 568 c.p.c.) — perizia CTU, p. 32/44	€ 158.000,00
Offerta minima ammissibile (75% del valore base)	€ 118.500,00
Cauzione (10% del prezzo offerto dall'offerente)	10% del prezzo offerto

Il valore base d'asta è stato determinato a norma dell'art. 568 co. 1 c.p.c., tenendo conto del valore indicato nella relazione peritale redatta dall'Arch. Assunta Cutruzzolà (depositata il 23/12/2025). Il Professionista Delegato non ha ritenuto di discostarsi dal valore peritale.

Non sono ammesse offerte inferiori a € **118.500,00** (pari al 75% del valore base d'asta), a pena di inammissibilità ex art. 571 c.p.c.

Condizioni di vendita — Stato di fatto e di diritto

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. Gli oneri di qualsiasi genere (urbanistici, da mancata adeguamento impianti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Formalità pregiudizievoli — Cancellazione con il decreto di trasferimento

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le seguenti formalità pregiudizievoli, esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Foggia il 07/01/2010 ai nn. 83/9, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (creditore procedente AMCO, per successione a titolo universale);
- Costituzione di fondo patrimoniale, trascritta a Lucera il 28/02/2013 ai nn. 1740/1409;
- Ipoteca esattoriale (riscossione ruolo e avviso di accertamento), iscritta a Lucera il 06/09/2022 ai nn. 8369/759, a favore dell'Agenzia delle Entrate;
- Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Foggia il 22/08/2023 ai nn. 8071/6807.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Possibilità di finanziamento

Gli interessati possono 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, ai sensi dell'art. 569 co. 4 c.p.c. A tal fine, aderiscono all'iniziativa promossa dall'A.B.I. i seguenti istituti bancari (elenco aggiornato disponibile su www.abi.it — si invitano gli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate per maggiori informazioni):

- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
- UniCredit S.p.A.
- Intesa Sanpaolo S.p.A.
- Banco BPM S.p.A.
- BPER Banca S.p.A.
- Credito Valtellinese S.p.A.
- Banca Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia S.p.A.
- Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A.

N.B.: L'elenco degli istituti aderenti e i relativi recapiti aggiornati sono disponibili sul sito www.abi.it. È altresì possibile richiedere informazioni direttamente al Professionista Delegato.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere depositate **entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita (esclusi i giorni festivi e il sabato)**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e del D.M. 32/2015.

A) Offerta telematica

L'offerta telematica dovrà essere trasmessa tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica entro il termine sopra indicato. L'offerta, redatta secondo il modulo fornito dal

Ministero della Giustizia, dovrà contenere, a pena di inammissibilità, i seguenti elementi ex D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente (codice fiscale o partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario e il numero di procedura;
- c) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- d) la descrizione del bene;
- e) l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto dal quale è stato effettuato il bonifico per la cauzione;
- m) l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni.

B) Offerta analogica (cartacea)

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) presso lo studio del Professionista Delegato o in altro locale da questi indicato. Sulla busta può essere indicato un nome di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta.

L'offerta deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e deve contenere, a pena di inammissibilità:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente; se coniugato in regime di comunione legale, le generalità dell'altro coniuge; se persona giuridica, la visura camerale con i poteri del legale rappresentante;
- b) i dati identificativi dell'immobile e il prezzo offerto (non inferiore a € 118.500,00);

- c) il termine per il pagamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- d) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e di ogni documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie;
- e) copia del documento di identità in corso di validità (o permesso di soggiorno e passaporto per cittadini non UE); se persona giuridica, il certificato del registro delle imprese;
- f) l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 274/2023" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- g) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile.

Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

CAUZIONE

La cauzione è pari al **10% del prezzo offerto** e dovrà essere versata entro il termine previsto per il deposito delle offerte, con le seguenti modalità:

- Per l'offerta analogica: mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 274/2023" da consegnare al Professionista Delegato;
- Per l'offerta telematica: mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi dovranno essere indicati nell'avviso di vendita telematico, in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

Coordinate bancarie della procedura per il versamento della cauzione telematica:

IBAN: **IT95G0200815713000102717190** (UniCredit S.p.A. — conto intestato alla procedura esecutiva presso Tribunale di Foggia)

Causale: **Posizione 202300027400001 versamento cauzione**

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

MODALITÀ DELLA VENDITA — GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della Vendita Telematica designato dalla G.E. è **Zucchetti Software Giuridico S.p.A.**

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore invierà all'indirizzo PEC dell'offerente che ha trasmesso l'offerta telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Il medesimo invito sarà trasmesso al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che presenzia personalmente davanti al Delegato deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, pari o superiore al valore d'asta, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente. Se l'unica offerta è inferiore al valore d'asta, il Delegato valuterà le circostanze specifiche (artt. 572 e 573 c.p.c.).

In presenza di pluralità di offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta. L'aumento minimo in gara non dovrà essere inferiore a **1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente**, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato. Tra un'offerta e una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (uno) minuto.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**, con la precisazione che tale termine ha natura perentoria e non è perciò prorogabile, a pena di decadenza e perdita della cauzione (art. 587 c.p.c.).

Il saldo prezzo dovrà essere versato mediante:

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Foggia Proc. n. 274/2023 R.G.E."; oppure
- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN: IT95G0200815713000102717190), con causale: Posizione 202300027400001 versamento saldo prezzo.

Si precisa che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Si precisa altresì che, ai sensi dell'art. 41 co. 2 TUB, il creditore procedente AMCO (già BMPS, mutuante fondiario) potrà ricevere direttamente l'80% del prezzo corrispondente al proprio credito complessivo, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili. Il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario le coordinate IBAN dei conti correnti entro 15 giorni dall'aggiudicazione (ex art. 574 c.p.c.).

PUBBLICITÀ

Dell'avviso di vendita sarà data pubblica notizia — a cura del Professionista Delegato — mediante:

- Inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia (www.pvp.giustizia.it) almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., degli estratti contenenti la descrizione dell'immobile, il valore d'asta, l'offerta minima, il termine per le offerte e la data della vendita; copia dell'ordinanza (epurata dei riferimenti alla persona dell'esecutata) e dell'avviso di vendita; planimetria; fotografie; coordinate del custode giudiziario;
- Pubblicazione su www.asteannunci.it (EDICOM Finance S.r.l., tel. 080.5722975, fax 080.5759057, e-mail info.bari@edicomsrl.it) almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima redatta dall'esperto (con oscuramento dei dati sensibili), nonché delle ulteriori forme di pubblicità previste dal protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015.

Tutti i riferimenti alla persona dell'esecutata, dei terzi e di qualsivoglia soggetto terzo sono oscurati negli atti destinati alla pubblicità, in conformità al provvedimento del G.E. e alle disposizioni del D.Lgs. 196/2003 e del Reg. UE 2016/679 (GDPR).

INFORMAZIONI E VISITE

Per informazioni e per la prenotazione delle visite all'immobile, gli interessati devono rivolgersi al Custode Giudiziario, Dott. Giovanni Pignatelli (tel. +39 329 442 4395 — PEC: pignatelli.giovanni@pec.it), esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il format di prenotazione. Il Custode riceverà una mail di notifica e gestirà la richiesta tramite l'area riservata PVP.

Maggiori informazioni possono essere richieste al Professionista Delegato. 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, dovranno essere eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o in altro locale da questi indicato.

Lucera, 29/06/2026

Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Dott. Giovanni Pignatelli

Firmato digitalmente da:
PIGNATELLI GIOVANNI
Data: 29/06/2026 17:36:22