

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 66/2023 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. Claudio Caruso

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: avv. Sabina Prignano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

La sottoscritta avv. Sabina Prignano, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 66/2023 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, promossa da GROGU SPV S.r.l. (creditore procedente), in forza dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio Caruso in data 13/05/2026, nonché del provvedimento del 28/09/2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, sulla relazione della sottoscritta del 26/09/2026 redatta all'esito dei chiarimenti resi dall'esperto stimatore il 22/09/2026, ha confermato l'autorizzazione alla vendita,

RENDE NOTO

che il giorno MARTEDÌ 12 GENNAIO 2027 alle ore 18:00, dinanzi al professionista delegato avv. Sabina Prignano, presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica GOBID (www.gobidreal.it), avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista, in sette distinti lotti, dei beni immobili di seguito analiticamente descritti, tutti siti nel Comune di San Severo (FG).

LOTTO 1

San Severo (FG) – Via Marte n. 43 e Via Montello n. 27 – abitazione e autorimessa

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di abitazione al piano secondo, con accesso da Via Marte n. 43, e di autorimessa al piano terra, con accesso dalla serranda su Via Montello n. 27 e ulteriore accesso tramite porta interna dal vano scala, facenti parte di un fabbricato elevato su quattro piani fuori terra, realizzato circa cinquant'anni fa, con struttura in cemento armato e copertura piana, privo di ascensore. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi, con altezza utile di m 2,80.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): Foglio 31, particella 7644, sub. 4, Via Marte n. 43, piano 2°, categoria A/3, consistenza vani 4, superficie catastale mq 78, rendita catastale € 340,86 (abitazione); Foglio 31, particella 7644, sub. 2, Via Montello n. 27, piano terra, categoria C/6, consistenza mq 26, superficie catastale mq 32, rendita catastale € 99,37 (autorimessa).

Confini

L'abitazione confina con Via Marte, Via Montello, particella 10365 e vano scala; l'autorimessa confina con Via Montello, vano scala e particella 10366; salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 29 del 29/06/1977, libro n. 10. Le planimetrie catastali dei sub. 2 e 4 sono conformi allo stato dei luoghi, a seguito della corretta rasterizzazione ottenuta dall'esperto con pratica FG0064654 del 14/04/2025. Non è stata reperita la dichiarazione di abitabilità/agibilità.

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

L'esperto ha allegato alla relazione di stima l'attestato di prestazione energetica, che classifica l'abitazione in CLASSE ENERGETICA E.

Stato di occupazione

Il lotto è occupato dalla parte esecutata. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 50.200,00 (cinquantamila duecento/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 37.650,00 (trentasettemila seicentocinquanta/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

LOTTO 2

San Severo (FG) – contrada Perazzi o Sant'Antonino da Capo – terreno agricolo

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di terreno agricolo di ha 1.16.13, coltivato a vigneto a tendone di varietà Trebbiano con piante in buono stato fitosanitario, posto a Nord-Est di San Severo, a circa 3 km dall'abitato. La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata. Il fondo si raggiunge percorrendo strade interpoderali sterrate che, in occasione di piogge abbondanti, restano impraticabili per più giorni.

Dati catastali

Catasto Terreni del Comune di San Severo (FG): Foglio 1, particella 545, qualità seminativo irriguo, superficie ha 1.16.13, reddito dominicale € 89,96, reddito agrario € 65,97.

Confini

Il terreno confina con le particelle 547, 270, 543 e 546; salvo altri e/o aventi causa.

Destinazione urbanistica e conformità catastale

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Severo il 23/05/2025 e allegato alla relazione di stima (si veda il paragrafo «Certificato di destinazione urbanistica»), la particella ricade nella zona «Ep – Zona agricola del Radicosa» (di alto valore agronomico, di pregio ambientale e paesaggistico: artt. p46 e s23.3 delle N.T.A. del P.U.G.), con applicazione altresì delle disposizioni dell'art. p49 – F3 «Parchi pubblici di valenza comprensoriale (Riserva faunistica)», nell'Ulteriore contesto paesaggistico «Paesaggi rurali» del P.P.T.R. e, secondo il P.A.I., per l'intera superficie in Area a pericolosità geomorfologica media e moderata (PG1, art. 15 delle N.T.A. del P.A.I.).

La superficie è ricavata dalla visura catastale.

Stato di occupazione

Il lotto è condotto in affitto precario stipulato con la procedura esecutiva e autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione; il rapporto va in scadenza automatica con la vendita del cespite in sede esecutiva.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 23.200,00 (ventitremiladuecento/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 17.400,00 (diciassettemilaquattrocento/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

LOTTO 3

San Severo (FG) – contrada Casone-Sant'Antonino – terreno agricolo (diritto di livello)

Descrizione

Diritto di livello (quota 1/1) su terreno agricolo di ha 2.32.12 in un unico corpo, posto a Est di San Severo, a circa 3 km dall'abitato, coltivato in parte (circa ha 0.85.00) a vigneto a tendone di varietà Trebbiano, con piante di circa trent'anni in buono stato fitosanitario, e per una superficie di circa ha 1.30.00 a seminativo. La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata. Il fondo si raggiunge percorrendo strade interpoderali sterrate. I diritti del concedente spettano all'Amministrazione del Fondo per il Culto.

Diritto posto in vendita – precisazioni dell'esperto

Il terreno è stato pignorato per il diritto di piena proprietà; la relazione di stima riporta e stima tuttavia il diritto di livello. Con i chiarimenti del 22/09/2026 l'esperto ha precisato che nel titolo di provenienza (atto di compravendita per notaio D'Angelo del 15/12/1988, rep. 126949) la venditrice dichiarava che l'annotazione del livello a favore del Fondo per il Culto doveva essere depennata, ma che dalle visure ipotecarie non risulta mai avvenuta l'affrancazione, sicché i beni devono ritenersi ancora gravati dal livello. Il lotto è pertanto posto in vendita per il diritto di livello, così come formato e stimato nella relazione di stima.

L'eventuale affrancazione, il cui costo è stimato dall'esperto in circa € 6.000,00, resterà a cura e carico dell'aggiudicatario.

Dati catastali

Catasto Terreni del Comune di San Severo (FG), Foglio 65: particella 214, vigneto irriguo, ha 0.65.67, R.D. € 145,84, R.A. € 81,40; particella 273, vigneto irriguo, ha 0.76.48, R.D. € 169,84, R.A. € 94,80; particella 83, vigneto irriguo, ha 0.00.32, R.D. € 0,71, R.A. € 0,40; particella 88 porzione AA, seminativo irriguo, ha 0.86.77, R.D. € 67,22, R.A. € 49,29; particella 88 porzione AB, uliveto, ha 0.02.88, R.D. € 2,23, R.A. € 0,97; superficie complessiva ha 2.32.12.

Confini

Il terreno confina con le particelle 82, 166, 123, 89 e 69; salvo altri e/o aventi causa.

Destinazione urbanistica e conformità catastale

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Severo il 23/05/2025 e allegato alla relazione di stima (si veda il paragrafo «Certificato di destinazione urbanistica»), le particelle ricadono nella zona «Es – Zona agricola pregiata» (di alto valore agronomico a produzione specializzata: artt. p45 e s23.2 delle N.T.A. del P.U.G.) e, quanto al P.P.T.R., nell'Ulteriore contesto paesaggistico «Paesaggi rurali» e nell'Ulteriore contesto paesaggistico «Coni visuali – Fascia C».

La superficie è ricavata dalla visura catastale.

Stato di occupazione

Il lotto è condotto in affitto precario stipulato con la procedura esecutiva e autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione; il rapporto va in scadenza automatica con la vendita del cespite in sede esecutiva.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 46.300,00 (quarantaseimilatrecento/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 34.725,00 (trentaquattromilasettecentoventicinque/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

LOTTO 4

San Severo (FG) – contrada Ricciardo – terreno seminativo con filare di olivi

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di terreno seminativo di ha 3.77.65 in un unico corpo, con filare di olivi, posto a Sud-Est di San Severo, a circa 6 km dall'abitato, comodo da lavorare e di buona fertilità. La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica della Capitanata. Il fondo è comodamente raggiungibile tramite la strada San Severo-Rignano.

Dati catastali

Catasto Terreni del Comune di San Severo (FG), Foglio 113: particella 133 porzione AA, uliveto, ha 0.02.00, R.D. € 1,14, R.A. € 0,57; particella 133 porzione AB, seminativo, ha

0.76.78, R.D. € 43,62, R.A. € 23,79; particella 331 porzione AA, uliveto, ha 0.24.00, R.D. € 13,63, R.A. € 6,82; particella 331 porzione AB, seminativo, ha 1.96.09, R.D. € 81,02, R.A. € 50,64; particella 37 porzione AA, uliveto, ha 0.02.00, R.D. € 1,14, R.A. € 0,57; particella 37 porzione AB, seminativo, ha 0.76.78, R.D. € 43,62, R.A. € 23,79; superficie complessiva ha 3.77.65.

Confini

Il terreno confina con le particelle 34, 58 e 220 e con la strada provinciale 47b; salvo altri e/o aventi causa.

Destinazione urbanistica e conformità catastale

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Severo il 23/05/2025 e allegato alla relazione di stima (si veda il paragrafo «Certificato di destinazione urbanistica»), le particelle ricadono nella zona «Ea – Zona agricola del Triolo» (di alto valore agronomico: artt. p44 e s23.1 delle N.T.A. del P.U.G.) e, quanto al P.P.T.R., nell'Ulteriore contesto paesaggistico «Paesaggi rurali» e nell'Ulteriore contesto paesaggistico «Coni visuali – Fascia B».

La superficie è ricavata dalla visura catastale.

Stato di occupazione

Il lotto è occupato dalla parte esecutata. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 94.400,00 (novantaquattromilaquattrocento/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 70.800,00 (settantamilaottocento/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

LOTTO 5

San Severo (FG) – contrada Faralla – terreno seminativo (diritto di livello)

Descrizione

Diritto di livello (utile dominio, quota 1/1) su terreno seminativo di ha 0.64.10, circondato da un filare di olivi che ne delimita il confine, facilmente coltivabile e di buona fertilità, ubicato a Sud di San Severo, a circa 10 km dall'abitato, raggiungibile tramite la strada provinciale 109; l'ultimo tratto non è comodo e in caso di maltempo non è raggiungibile con le autovetture. I diritti del concedente spettano all'Istituto Agrario «Michele Di Sangro, Principe di San Severo», al quale si corrisponde il canone annuo.

Diritto posto in vendita – precisazioni dell'esperto

Il terreno è stato pignorato per il diritto di piena proprietà; la relazione di stima riporta e stima il diritto di livello. Con i chiarimenti del 22/09/2026 l'esperto ha precisato che il bene è pervenuto per i diritti di utile dominio con atto di compravendita per notaio Orsi del 15/12/1981, trascritto a Foggia il 18/12/1981, e che non risultano atti di affranco. Il lotto è pertanto posto in vendita per il diritto di livello, così come formato e stimato nella relazione di stima.

L'eventuale affrancazione, il cui costo è stimato dall'esperto in circa € 1.500,00, resterà a cura e carico dell'aggiudicatario.

Dati catastali

Catasto Terreni del Comune di San Severo (FG), Foglio 107: particella 235 porzione AA, uliveto vigneto, ha 0.27.94, R.D. € 21,64, R.A. € 15,87; particella 235 porzione AB, vigneto, ha 0.36.16, R.D. € 37,35, R.A. € 19,61; superficie complessiva ha 0.64.10.

Confini

Il terreno confina con le particelle 231, 236, 239 e 234; salvo altri e/o aventi causa.

Destinazione urbanistica e conformità catastale

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Severo il 23/05/2025 e allegato alla relazione di stima (si veda il paragrafo «Certificato di destinazione urbanistica»), la particella ricade nella zona «Ea – Zona agricola del Triolo» (di alto valore agronomico: artt. p44 e s23.1 delle N.T.A. del P.U.G.) e, quanto al P.P.T.R., nell'Ulteriore contesto paesaggistico «Paesaggi rurali» e nell'Ulteriore contesto paesaggistico «Coni visuali – Fascia C».

La superficie è ricavata dalla visura catastale.

Stato di occupazione

Il lotto è occupato dalla parte esecutata. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 14.700,00 (quattordicimilasettecento/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 11.025,00 (undicimilaventicinque/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

LOTTO 6

San Severo (FG) – contrada Intenne – terreno agricolo con deposito

Descrizione

Piena proprietà (quota 1/1) di terreno agricolo di ha 5.78.75 in un unico corpo, dotato di deposito di mq 35 con area circostante di circa mq 1.339, ubicato a Sud-Est di San Severo, a circa 12 km dall'abitato, raggiungibile tramite la strada provinciale 24 dalla quale si imbecca un tratturello, impraticabile in caso di maltempo. Il terreno è coltivato a vigneto a tendone di varietà Trebbiano toscano, con piante di circa dieci anni, ben coltivato e fitosanitariamente sano. Il deposito è in pessime condizioni.

Con i chiarimenti del 22/09/2026 l'esperto ha precisato che il deposito identificato al Foglio 116, particella 245, descritto nel corpo della relazione di stima, era stato omissso per mero refuso dallo specchietto riepilogativo, che ha corretto includendovi la particella 245: il deposito fa quindi parte del lotto, così come già formato e stimato nella relazione di stima.

Dati catastali

Catasto Terreni del Comune di San Severo (FG), Foglio 116: particella 74, vigneto irriguo, ha 1.15.04, R.D. € 255,48, R.A. € 142,59; particella 78, vigneto irriguo, ha 4.14.65, R.D. € 920,84, R.A. € 513,96; particella 83, vigneto irriguo, ha 0.49.06, R.D. € 108,95, R.A. € 60,81; superficie complessiva ha 5.78.75.

Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): Foglio 116, particella 245, Strada Intenne, piano terra, categoria C/2, consistenza mq 35, superficie catastale mq 171, rendita catastale € 37,18 (deposito).

Confini

Il fondo confina con le particelle 82, 95, 51 e 75; salvo altri e/o aventi causa.

Destinazione urbanistica e conformità catastale

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Severo il 23/05/2025 e allegato alla relazione di stima (si veda il paragrafo «Certificato di destinazione urbanistica»), le particelle 74, 78, 83 e 245 ricadono nella zona «Ea – Zona agricola del Triolo» (di alto valore agronomico: artt. p44 e s23.1 delle N.T.A. del P.U.G.) e, quanto al P.P.T.R., nell'Ulteriore contesto paesaggistico «Paesaggi rurali» e nell'Ulteriore contesto paesaggistico «Coni visuali – Fascia C»; le particelle 74 (per il 33%), 78 (per l'87%) e 83 (per il 100%) ricadono inoltre nel Bene paesaggistico «Acque pubbliche» (art. 7.6.1.6 delle N.T.A. del P.U.G.). Secondo il P.A.I., le particelle 78 (per il 14%) e 83 (per il 41%) ricadono in «Alveo fluviale in modellamento attivo ed aree golenali» (art. 6 delle N.T.A. del P.A.I.) e le particelle 74 (per il 15%), 78 (per il 68%) e 83 (per il 100%) in «Fasce di pertinenza fluviale» (art. 10 delle N.T.A. del P.A.I.).

La superficie dei terreni è ricavata dalla visura catastale. Il deposito, di categoria C/2, non è soggetto all'attestato di prestazione energetica.

Stato di occupazione

Il lotto è condotto in affitto precario stipulato con la procedura esecutiva e autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione; il rapporto va in scadenza automatica con la vendita del cespite in sede esecutiva.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 149.600,00 (centoquarantanovemilaseicento/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 112.200,00 (centododicimiladuecento/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

LOTTO 7

San Severo (FG) – Via Apricena e Via Piccinni n. 2 – abitazione e autorimessa (proprietà superficiaria)

Descrizione

Proprietà superficiaria (quota 1/1) di abitazione al piano primo e di autorimessa al piano terra, scala A, lotto 313, con accesso tramite cortile condominiale che si affaccia su Via Apricena e su Via Piccinni n. 2. Il fabbricato, elevato su quattro piani fuori terra, è stato realizzato negli anni '70 dall'ex IACP, con struttura in cemento armato, tamponamenti in mattoni forati e copertura a doppia falda inclinata; non è dotato di ascensore. L'abitazione (mq 122 commerciali, altezza dei soffitti m 3,00) è composta da ingresso-corridoio, cucina abitabile, quattro camere, bagno, ripostiglio e tre balconi; l'autorimessa (mq 22 commerciali) è ubicata a sinistra del portone di ingresso della palazzina.

La proprietà dell'area spetta all'ARCA Capitanata (già IACP della Provincia di Foggia). L'affrancazione del diritto di superficie comporta, secondo l'esperto, un costo presumibile di almeno € 5.000,00, da quantificarsi da parte dell'ente, che resterà a cura e carico dell'aggiudicatario.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): Foglio 28, particella 409, sub. 8, Via Apricena, piano 1°, categoria A/3, consistenza vani 6, superficie catastale mq 122, rendita catastale € 604,25 (abitazione); Foglio 28, particella 409, sub. 2, Via Apricena, piano terra, categoria C/6, consistenza mq 19, superficie catastale mq 22, rendita catastale € 61,82 (autorimessa).

Confini

L'abitazione confina con cortile condominiale, particella 409 sub. 7 e vano scala; l'autorimessa confina con cortile condominiale, particella 409 sub. 3 e vano scala; salvo altri e/o aventi causa.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 29 del 23/03/1973 rilasciata in favore dell'ex IACP. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi. Non è stata reperita la dichiarazione di abitabilità/agibilità.

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

L'esperto ha allegato alla relazione di stima l'attestato di prestazione energetica, che classifica l'abitazione in CLASSE ENERGETICA G.

Stato di occupazione

Il lotto è occupato dalla parte esecutata. La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Prezzo base e offerta minima

PREZZO BASE D'ASTA: € 84.200,00 (ottantaquattromiladuecento/00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA: € 63.150,00 (sessantatremilacentocinquanta/00), pari al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

CAUZIONE: pari a 1/10 (10%) del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: pari a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI

Come risulta dalla relazione di stima in atti, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

- IPOTECA GIUDIZIALE n. 6156 del 11/12/2008, a favore di Banca Carime S.p.A., in virtù di decreto ingiuntivo del 02/12/2008 rep. 2589/2008 – capitale € 910.000,00, totale € 1.000.000,00;
- IPOTECA GIUDIZIALE n. 991 del 13/03/2009, a favore di Banca Popolare di Bari soc. coop. per azioni, in virtù di decreto ingiuntivo del 23/02/2009 rep. 52 – capitale € 549.996,61, totale € 570.000,00;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 15698 del 04/10/2019, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A.;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 2970 del 21/02/2020, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A.;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 4481 del 08/03/2023, a favore del creditore procedente GROGU SPV S.r.l., in virtù di atto notificato dall'UNEP del Tribunale di Foggia in data 06/02/2023 rep. 328.

Con il decreto di trasferimento sarà disposta, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie sopra elencate. Le spese delle cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario e trovano capienza nella somma del 20% del prezzo di aggiudicazione da versare contestualmente al saldo.

Restano a carico dell'acquirente i diritti del concedente gravanti sui Lotti 3 e 5 e il diritto dell'ente proprietario dell'area sul Lotto 7, con i relativi oneri di affrancazione sopra indicati, nonché le prescrizioni urbanistiche e i vincoli paesaggistici e idrogeologici indicati per i Lotti da 2 a 6. Non risultano oneri di natura condominiale gravanti sui beni.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica dei terreni (Lotti da 2 a 6) è riportata dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Severo il 23/05/2025 e allegato alla relazione di stima, dal quale risulta altresì che le aree non sono soggette al vincolo di cui all'art. 10, comma 2, della L. 21 novembre 2000, n. 353. Il certificato ha superato l'anno di validità previsto dall'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001: ai sensi del punto 3) dell'ordinanza di delega il certificato aggiornato sarà acquisito a cura del professionista delegato e messo a disposizione degli interessati; quello aggiornato alla data del trasferimento sarà allegato al decreto di trasferimento ai sensi del medesimo art. 30.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode giudiziario è la sottoscritta professionista delegata avv. Sabina Prignano, del Foro di Lucera – tel. 0881 520850, cell. 349 6524819. Le richieste di visita degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione «prenota visita immobile» e compilando il form di prenotazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 per. agr. Giovanni Paolo De Capua, datata 23/05/2025, e dai chiarimenti dallo stesso resi con relazione del 22/09/2026, ai quali integralmente si rimanda e che qui devono intendersi riportati e trascritti, consultabili sul sito www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 degli impianti alle leggi vigenti, le 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento esistenti al momento della vendita 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. Si dà atto che sul sito www.abi.it non risulta pubblicato alcun elenco consultabile degli istituti aderenti all'iniziativa e dei relativi recapiti telefonici (verifica eseguita in data 24 agosto 2026), e che l'elenco storicamente riprodotto negli avvisi di vendita di questo Tribunale comprende istituti estinti per effetto di successive operazioni di aggregazione societaria, con recapiti non più attivi, sicché la sua riproduzione risulterebbe fuorviante per gli interessati. L'elenco degli istituti aderenti, con i relativi recapiti telefonici, è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale, alla quale gli interessati potranno rivolgersi. 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 degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale. Le offerte devono riferirsi a un singolo lotto; è ammessa la presentazione di offerte per più lotti, purché distinte e ciascuna corredata della relativa cauzione.

TERMINE PERENTORIO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE: ore 12:00 di LUNEDÌ 11 GENNAIO 2027.

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; se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, occorreranno i dati identificativi del coniuge;
- 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 (Professionista Delegato);
- 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: detto termine non dovrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione ed, ove inferiore, dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario 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 della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, deve essere indicato 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 in conformità allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche ove l'offerente non intenda partecipare alla eventuale gara.

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), presso lo Studio del Professionista Delegato avv. Sabina Prignano, sito in Lucera (FG), Piazza Giuseppe Ar n. 10 (previo appuntamento telefonico al cell. 349 6524819). Sulla busta possono essere indicati 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 da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'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 rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso a pena di inammissibilità;
- c) il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve (circostanza valutabile dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta), che dovrà essere rispettato a pena di decadenza;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati, dei chiarimenti resi dall'esperto, del presente avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
- e) all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità: se l'offerente è persona fisica, la fotocopia del documento di identità (ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese U.E.); se persona giuridica, la visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante ovvero copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri o altro atto equipollente; nonché l'assegno circolare

bancario o postale non trasferibile intestato a «Proc. esecutiva N. 66/2023», 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 entro il termine previsto per il deposito delle offerte: per l'offerta analogica, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Proc. esecutiva N. 66/2023»; per l'offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202300006600001 versamento cauzione», seguita dall'indicazione del numero del lotto per il quale l'offerta è presentata, 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 al soggetto 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 MARTEDÌ 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 sulle offerte. 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 al professionista delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta e relativa alla proposta di acquisto depositata, da consegnarsi al professionista delegato in sede d'asta. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, 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 GOBID, attraverso il portale www.gobidreal.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato. Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso per ciascun lotto.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente 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 dell'offerta), sarà accolta salvo che il professionista delegato 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 ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide, telematiche e/o analogiche, il professionista delegato 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, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. 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 del professionista delegato, 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 che vi siano state offerte migliorative, on line o analogiche, rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di ulteriore parità, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, aggiudicherà a colui il quale 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 di indicazione, 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. 66/2023

R.G.E.» ovvero mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura – IBAN IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190 – con la causale «posizione 202300006600001 versamento saldo prezzo». Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con le medesime modalità, un ulteriore importo 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. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, sempre a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, come disposto dall'ordinanza di delega, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione ovvero al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio), ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c.

In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione 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 delle 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 tale somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito rivoltogli dal professionista delegato. Resterà altresì a carico dell'aggiudicatario l'onere della spesa per le ispezioni ipotecarie da acquisire ai fini della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato ne darà tempestiva segnalazione ai competenti uffici, perché procedano al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 E SS. C.P.C.

Il professionista delegato 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

totale di offerte, ovvero per essere l'unica offerta o la migliore offerta di importo inferiore al valore d'asta, ovvero per essere il prezzo offerto all'esito della 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 della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, nei termini e con le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 e all'ordinanza di delega.

ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA

Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà a ulteriori esperimenti di vendita ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il valore d'asta ogni volta di un quarto, fino a un massimo di n. 3 ribassi.

PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Della vendita è data pubblica notizia, a cura del professionista delegato, mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e mediante pubblicazione sul sito internet www.asteannunci.it – a mezzo di EDICOM Finance s.r.l. – dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della relazione di stima con i relativi allegati e dei chiarimenti resi dall'esperto (con oscuramento dei dati sensibili), in entrambi i casi almeno 45 giorni prima del termine fissato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la presentazione delle offerte, 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 dal professionista delegato presso il proprio studio o altro luogo da questi indicato. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato.

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

Lucera, 28 settembre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Sabina Prignano