

# TRIBUNALE DI FOGGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 80000180/2012**

*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Teresa Barile*

*Professionista delegato: Avv. Arturo Marucci*

---

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

---

### PREMESSA

Il sottoscritto **Avv. Arturo Marucci**, con studio in Lucera (FG) alla Via Pessina n. 16 (tel./fax 0881.520734 – cell. 333.3258300 – e-mail [avv.arturomarucci@gmail.com](mailto:avv.arturomarucci@gmail.com) – PEC [avv.arturomarucci@pec.it](mailto:avv.arturomarucci@pec.it)), nella qualità di **professionista delegato e custode giudiziario** nominato nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, in esecuzione dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott.ssa Teresa Barile, emessa in data **13 aprile 2026**, con la quale, esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 80000180/2012 promossa da **Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.A.** nei confronti della parte esecutata, è stata autorizzata la vendita senza incanto in modalità sincrona mista del compendio pignorato e è stata confermata la delega delle relative operazioni;

visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591-bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c.;

tutto ciò premesso,

### AVVISA

che il giorno **25 settembre 2026**, alle **ore 11:00**, presso la **Sala Aste Telematiche sita in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11**, si procederà alla **vendita senza incanto in modalità sincrona mista** dell'immobile pignorato di seguito descritto, costituente unico lotto.

### DESCRIZIONE DEL LOTTO (LOTTO UNICO)

**Piena proprietà di appartamento per uso abitazione** sito nel Comune di **Lucera (FG)**, **alla Via R. Pastore n. 34, terzo piano, interno 12**. L'unità immobiliare è composta da quattro vani più accessori (cucina, due bagni e due ripostigli), per una superficie lorda complessiva di circa 140,00 mq e una superficie commerciale pari a circa 147,35 mq. L'appartamento si sviluppa al solo piano terzo, con altezza interna di m. 3,00.

L'immobile fa parte di una palazzina edificata in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Lucera in data 11 dicembre 1977 (n. 91 del registro concessioni – n. 782 del repertorio), recintata a seguito della successiva licenza edilizia rilasciata dal medesimo Comune in data 24 agosto 1982 (n. 950 del registro concessioni). Il fabbricato si erge su quattro piani fuori terra adibiti tutti ad abitazione e su un piano interrato adibito a parcheggio; presenta struttura portante in cemento armato (travi e pilastri su fondazioni isolate a plinto), orizzontamenti in laterizio armato, copertura piana e scala in soletta armata.

L'appartamento presenta pavimentazione interna in ceramica, pavimentazione delle terrazze in marmette di cemento e graniglia, pareti piastrellate nei bagni e intonacate al civile/tinteggiate nei restanti ambienti, doppi infissi (interni in legno Douglas ed esterni in alluminio), porta di ingresso in legno con serratura di rinforzo interna, bagni completi di apparecchi sanitari. L'alloggio è dotato di impianto idrico allacciato alla rete cittadina con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia, impianto fognario collegato alla fognatura comunale e impianto elettrico provvisto di interruttore differenziale. Lo stato di manutenzione è normale, fatta eccezione per alcune parti del soffitto che presentano lievi segni di deterioramento.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Lucera (FG) come segue:

- **Foglio:** 81;
- **Particella:** 1047;
- **Subalterno:** 20;
- **Categoria:** A/3;
- **Classe:** 4;
- **Consistenza:** vani 7;
- **Rendita catastale:** € 2.394,00;
- **Indirizzo:** Via R. Pastore n. 34 (già Via Ferrante).

### **Confini**

L'immobile confina con altre proprietà.

### **Stato di possesso e occupazione**

L'immobile è attualmente **occupato dalla debitrice**.

### **Conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, dalla relazione di stima non risultano difformità rispetto agli atti progettuali e ai titoli edilizi afferenti all'immobile.

Sotto il profilo catastale sussistono difformità dovute al mancato cambio di toponomastica (da Via Ferrante a Via R. Pastore, 34) e alla presenza di una struttura prefabbricata che chiude parte del balcone esterno accessibile dalla cucina; tali difformità dovranno essere regolarizzate – ove necessario – a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Certificazione energetica**

L'immobile è munito di Attestato di Certificazione Energetica (Allegato 17 alla perizia) con classe energetica **G** (prestazione energetica globale 100,9 kWh/mq anno).

### **Spese condominiali**

Le spese condominiali ordinarie ammontano ad indicativi € 35,00 mensili e, secondo quanto risultante dalla perizia, sono state regolarmente corrisposte; non risultano spese condominiali straordinarie né spese ordinarie scadute non pagate. Restano a carico dell'acquirente, ai sensi dell'art. 63, disp. att. c.c., le sole spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore.

## PREZZO E CONDIZIONI ECONOMICHE

- **Prezzo base d'asta:** € 117.232,00 (centodiciassettemiladuecentotrentadue/00 euro);
- **Offerta minima (pari al 75% del prezzo base):** € 87.924,00 (ottantasettemilanovecentoventiquattro/00 euro);
- **Rilancio minimo in caso di gara:** non inferiore a 1/50 (un cinquantesimo) del prezzo offerto dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (uno) minuto;
- **Cauzione:** pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;
- **Termine per il pagamento del saldo prezzo:** entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salvo termine inferiore indicato in offerta.

## CONDIZIONI DI VENDITA

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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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 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 esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

## POSSIBILITÀ DI FINANZIAMENTO

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., 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. A tal fine si segnalano, tra gli istituti aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I., a titolo meramente esemplificativo: **Intesa Sanpaolo, UniCredit, Banca Nazionale del Lavoro (BNP Paribas), Banca Monte dei Paschi di Siena, Credem, BPER Banca, Banco BPM**. L'elenco aggiornato e completo degli istituti aderenti, unitamente ai recapiti delle relative agenzie e filiali, è consultabile sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) nella sezione "Procedure esecutive – Aste immobiliari", fermo restando che il cliente può rivolgersi anche a banche diverse da quelle indicate.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, irrevocabili, possono essere presentate in modalità **telematica** ovvero in modalità **analogica (cartacea)**, e devono pervenire **entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per**

**la vendita (esclusi i giorni festivi e il sabato).** Qualora il giorno antecedente la vendita sia festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

### **A) Offerta telematica**

L'offerta telematica deve essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia (D.M. 32/2015) e trasmessa tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**. Essa deve contenere, a pena di inammissibilità:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Foggia);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. 80000180/2012);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto unico);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (Avv. Arturo Marucci);
- 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 (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, di quella di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

### **B) Offerta analogica (cartacea)**

Le offerte analogiche devono essere depositate, in busta chiusa, entro le **ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita (esclusi i giorni festivi), presso lo studio la Sala Aste Telematiche, sita in Lucera (FG) alla Via Federico II, 11**. Sulla busta possono essere indicati esclusivamente un "nome" di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta. L'offerta deve essere munita di **marca da bollo da € 16,00** e, a pena di invalidità, deve contenere:

- n) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto offerente cui, in caso di aggiudicazione, dovrà essere intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presenziare alla 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 l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- o) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto e l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso, a pena di inammissibilità;

- p) il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie;
- r) a pena di inammissibilità della proposta, 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 UE; se persona giuridica: la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (di colore giallo), non trasferibile, intestato a "Proc. esecutiva n. 80000180/2012 – Tribunale di Foggia", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- s) l'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata partecipazione alla gara dell'offerente.

## CAUZIONE

La cauzione, **pari al 10% del prezzo offerto**, deve essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte, con le seguenti modalità:

- **Offerta analogica:** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. 80000180/2012 – Tribunale di Foggia", da inserire nella busta contenente l'offerta;
- **Offerta telematica:** mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato alla procedura esecutiva, in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

### Coordinate bancarie del conto della procedura:

- **Intestazione:** "Tribunale di Foggia – Proc. n. R.G.E. 80000180/2012";
- **Istituto:** UniCredit S.p.A. – piattaforma Tribunweb;
- **IBAN:** IT95G0200815713000102717190;
- **Causale (per offerta telematica):** "Posizione 201280018000001 versamento cauzione".

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.

## MODALITÀ DELLA VENDITA

**Gestore della vendita telematica:** la società **Astalegale.net S.p.A.** iscritta al n. 4 del registro dei gestori della vendita telematica del Ministero della Giustizia, la quale opererà sulla piattaforma **www.spazioaste.it**. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore inviterà all'indirizzo PEC e/o al recapito telefonico indicati dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

La vendita si svolgerà in **modalità sincrona mista**: potranno parteciparvi, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti al delegato. Le operazioni di vendita si svolgeranno presso la Sala Aste Telematiche sita in **Lucera (FG), Via Federico II n. 11**. L'offerente che presenzierà personalmente avanti al 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 relativa alla proposta di acquisto depositata.

### **Deliberazione sulle offerte**

**Nell'ipotesi di unica offerta valida:** a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, l'offerta sarà senz'altro accolta, anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala aste; b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

**Nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide** il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà 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/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita 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. Il rilancio minimo non potrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (uno) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) 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 parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

## **PAGAMENTO 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 del termine, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia – procedura esecutiva – R.G.E. 80000180/2012" ovvero tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura (IBAN **IT95G0200815713000102717190**, causale "**Posizione 201280018000001 versamento saldo prezzo**"). Il termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà inoltre bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia per un **importo pari al venti per cento (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. Restano

a carico dell'aggiudicatario tutte le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA, imposte ipotecarie e catastali, spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito).

In caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

## PUBBLICITÀ (R14)

Della vendita sarà data pubblica notizia, a cura del professionista delegato, mediante:

- 1) inserimento, **almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sul **Portale delle Vendite Pubbliche** ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) dei seguenti documenti: estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (redatto secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia del presente avviso epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita, con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- 2) pubblicazione, **almeno 45 (quarantacinque) 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, della relazione di stima (con l'oscuramento dei dati sensibili) sul sito internet **www.asteannunci.it** nonché – a cura della EDICOM Finance s.r.l., con sede in Mestre (Venezia), Via San Donà n. 28/B (tel. 080.5722975 – fax 080.5759057 – e-mail [info.bari@edicomsrl.it](mailto:info.bari@edicomsrl.it)) – nelle ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015.

## INFORMAZIONI E VISITE ALL'IMMOBILE

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato e custode giudiziario, **Avv. Arturo Marucci**, con studio in **Lucera (FG), Via Pessina n. 16** – telefono/fax **0881.520734** – cellulare **333.3258300** – e-mail [avv.arturomarucci@gmail.com](mailto:avv.arturomarucci@gmail.com) – PEC [avv.arturomarucci@pec.it](mailto:avv.arturomarucci@pec.it).

Tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale dallo stesso indicato.

**Richieste di visita dell'immobile:** le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** accedendo all'apposita funzione “prenota visita immobile” e compilando il format di prenotazione. Il professionista/custode, identificato sul portale quale “soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene”, riceverà una mail di notifica che potrà essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP “gestione richieste visita”.

Lucera, **8 maggio 2026**

**Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario**  
**Avv. Arturo Marucci**