TRIBUNALE DI FOGGIA

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n.	Giudice dell'Esecuzione
157/2022 R.G.E.	**Dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino**

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Maria Antonella Cutruzzolà

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

in modalità sincrona mista

La sottoscritta **Avv. Maria Antonella Cutruzzolà**, con studio in Lucera (FG) alla Via Firenze n. 5, professionista delegato nella Procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, in forza dell'ordinanza emessa dall'Ill.ma G.E., del Tribunale di Foggia, Dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino in data 25.11.2025,

AVVISA

che il giorno

4 FEBBRAIO 2027 - ORE 11:00

presso la Sala Aste Telematiche

Via Federico II, 11 - LUCERA (FG)

si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Quota pari a **1/2 (un mezzo)** della piena proprietà di **terreni agricoli e fabbricati rurali** siti nel Comune di **Castelnuovo della Daunia (FG)**, per una superficie complessiva di circa **11,22 ettari**, destinazione urbanistica **Zona E1 - verde agricolo**.

DATI CATASTALI

Foglio 12

Particella	Qualità	Superficie	Classe
23	Seminativo	ha 3.15.91	1^
30	Uliveto	are 52.71	1^
243	Uliveto / Seminativo	ca 18 / are 39.26	1^ / 3^

Foglio 22

Particella	Qualità	Superficie	Classe/Cat.
8	Seminativo / Uliveto	are 44.84 / are 3.37	2^ / 1^
115	Seminativo	are 22.40	2^
144 (ex 116)	Ente urbano Fabbricato rurale	50 mq 36 mq	---------- C/2 cl. 2
145 (ex 117)	Ente urbano Fabbricato rurale	230 mq ----------	---------- F/6
146 (ex 136)	Seminativo	are 64.39	2^
138 sub 2 (ex sub 1)	Fabbricato rurale	354 mq	C/6 cl. 1

Foglio 23

Particella	Qualità	Superficie	Classe
5	Pascolo	ca 20	3^
32	Seminativo	are 26.38	3^
33	Seminativo	are 27.35	3^

Foglio 24

Particella	Qualità	Superficie	Classe
6	Seminativo	are 95.17	2^
12	Seminativo	ca 12	2^
56	Seminativo	are 33.68	2^
71	Seminativo	ha 1.34.39	2^
72	Seminativo	ha 2.58.58	1^

CONFINI

Come dettagliatamente descritti in perizia per ogni singola particella (confinante prevalentemente con altre particelle dello stesso foglio, S.C. Crocetta, canale Rocchione e proprietà aliena).

STATO DEL BENE E CONFORMITÀ

Stato di possesso: I terreni risultano attualmente condotti da uno dei comproprietari.

Conformità urbanistica e catastale: Sono necessarie opere di regolarizzazione per i fabbricati rurali presenti. Il costo stimato di € 28.500,00 è già stato detratto dal valore di stima.

Certificazione energetica: Non richiesta trattandosi di terreni agricoli e fabbricati rurali non abitativi.

STATO GIURIDICO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità che saranno cancellate con il decreto di trasferimento a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

1. **Ipoteca Giudiziale:** iscritta il 14/04/2017 ai nn. 2949/207 R.G./R.P. a favore di Groupama Assicurazioni S.p.A. contro la parte debitrice, per un importo di € 30.000,00, a garanzia di decreto ingiuntivo.
2. **Trascrizione del Pignoramento:** trascritta il 19/05/2022 ai nn. 4889/4055 R.G./R.P. a favore di Groupama Assicurazioni S.p.A. contro la parte debitrice.

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA (75%)
€ 42.187,50	**€ 31.640,63**

Rilancio minimo in caso di gara: **1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato**

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.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

POSSIBILITÀ DI FINANZIAMENTO

Si rende noto che è possibile stipulare un contratto di finanziamento con versamento diretto delle somme alla procedura e garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile aggiudicato (art. 585, comma 3, c.p.c.). Istituti aderenti all'iniziativa ABI:

Intesa Sanpaolo • UniCredit • BPER Banca • Banco BPM • BNL • Crédit Agricole

Elenco aggiornato su www.abi.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

3 FEBBRAIO 2027 - ORE 12:00

presso la Sala Aste Telematiche - Via Federico II, 11 - Lucera (FG)

A) OFFERTE TELEMATICHE

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi 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), 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;

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;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

m) 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 (quale ad esempio un codice di sicurezza sociale). In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code.

B) OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

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 e il sabato) presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11. Sulla busta può essere indicato un 'nome' di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

n) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, 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 dei beni, nella proposta d'acquisto 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;

o) 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.;

p) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita, e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

q) il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. 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;

r) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

s) all'offerta di acquisto 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 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;

t) assegno circolare non trasferibile intestato a 'Tribunale Foggia Proc. n. 157/2022 R.G.E.', per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

CAUZIONE (10% del prezzo offerto)

Per offerte TELEMATICHE - Bonifico bancario:

IBAN: **IT95 G020 0815 7130 0010 2717 190**

Intestato a: Tribunale di Foggia - Proc. n. 157/2022 R.G.E.

Causale: **Posizione 202200015700001 versamento cauzione**

Per offerte ANALOGICHE - Assegno circolare non trasferibile:

Intestato a: **'Tribunale Foggia Proc. n. 157/2022 R.G.E.'**

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita entro 3 giorni lavorativi.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Gestore della vendita telematica: Zucchetti Software Giuridico S.r.l. - www.fallcoaste.it

Le operazioni di vendita si svolgeranno il giorno 4 febbraio 2027 alle ore 11:00 presso la Sala Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà agli offerenti telematici un invito a connettersi al portale.

L'offerente che presenzierà personalmente alle operazioni di vendita deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. In caso contrario dovrà dotarsi di interprete. Ogni offerente può farsi rappresentare da avvocato munito di procura speciale notarile, rilasciata in data antecedente allo svolgimento dell'asta.

In caso di aggiudicazione a favore di un avvocato per persona da nominare (art. 579, III comma, c.p.c.), questi dovrà dichiarare al professionista delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, le generalità del soggetto a favore del quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa dichiarazione di nomina.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà senz'altro accolta;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base (ma non inferiore all'offerta minima), l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide:

Il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta. L'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 dell'offerta più alta, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative.

Nel caso in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato a colui che ha offerto il maggior prezzo. In caso di parità di prezzo, il bene sarà aggiudicato a chi ha versato la cauzione maggiore; in caso di ulteriore parità, a chi ha offerto di pagare il prezzo nel minor tempo; in caso di ulteriore parità, a chi ha presentato l'offerta per primo.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro **120 giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine indicato nell'offerta), mediante:

- **Bonifico:** IBAN IT95G0200815713000102717190, causale **'Posizione 202200015700001 versamento saldo prezzo'**
- **Assegno circolare:** intestato a **'Tribunale Foggia Proc. n. 157/2022 R.G.E.'**

Contestualmente, versare **il 20% del prezzo di aggiudicazione** per oneri tributari, diritti e spese di vendita.

⚠ **Il mancato versamento nel termine comporta decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione.**

PUBBLICITÀ

Il presente avviso viene pubblicato almeno 45 giorni prima del termine per le offerte su: Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) e www.asteannunci.it (a cura di EDICOM Finance S.r.l.). Sui predetti siti sono disponibili l'ordinanza di vendita, la perizia di stima, planimetrie e fotografie.

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

INFORMAZIONI E VISITE

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Maria Antonella Cutruzzolà

Via Firenze, 5 - 71036 Lucera (FG)

Tel./Fax 0881 547189 • Cell. 338 4285640

m.cutruzzola@tiscali.it

PEC: mariaantonella.cutruzzola@avvocatifoggia.legalmail.it

Richieste di visita tramite **pvp.giustizia.it** - funzione 'Prenota visita immobile'

Lucera, 20/11/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Antonella Cutruzzolà

Firmato digitalmente da:
CUTRUZZOLA' MARIA ANTONELLA
Data: 20/11/2026 12:32:36