

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Avv. **Cristiano De Trino**, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. Dott. Michele Palagano (ora dott.ssa Teresa Barile) con ordinanza datata 16/02/2024, comunicata in data 19/02/2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 30/2019 + 393/2019 R. G. Es.**,

- vista la relazione di stima del bene pignorato;
- vista la completezza e la regolarità della documentazione in atti;
- vista la determinazione del valore degli immobili determinati dall'Esperto d'Ufficio
- vista il tentativo di vendita fissato per il 27.02.2025 ed il conseguente provvedimento di sospensione del Tribunale di Foggia;
- considerato il successivo provvedimento del Tribunale di Foggia di ripresa delle operazioni di vendita;
- visto il tentativo di vendita fissato per il 20.03.2026 ed il conseguente esito negativo per assenza di offerte;
- visto il tentativo di vendita fissato per il 12.06.2026 ed il conseguente esito negativo per assenza di offerte

A V V I S A

che il giorno **17 Novembre 2026 ore 16.00** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Cristiano de Trino, **presso l'Aula Aste Telematiche in Lucera alla Via Federico II n. 11, piano 1**, si terrà, con modalità **SINCRONA MISTA**, tramite la piattaforma **www.progress-italia.it**, la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati:

LOTTO UNICO

DIRITTO DI ENFITEUSI (AFFRANCABILE)

Villaggio Turistico + Villino Unifamiliare

- Villaggio Turistico, in Vieste (FG) alla località Defensola, ricettivo dell'estensione di 00.67.78 ha, composto da n. 15 unità ricettive + 3 unità uso personale del proprietario/gestore, oltre a servizi quali: bar, piscina, solarium, viabilità interna, parcheggi, pertinenza verde.
- Villino unifamiliare, in Vieste (FG) alla località Defensola, di ca. 125 mq. corredato da pertinenza verde privato di circa 1.200,00 mq.

Si precisa che il suolo su cui insistono gli immobili risultano gravati dall'uso civico. Tuttavia il diritto di Enfiteusi posto in vendita è affrancabile ed il costo quantificato dall'Ente (Comune di Vieste) al 2022, ammonta ad euro 25.612,40. Pertanto l'aggiudicatario facendosi carico dei costi quantificati dal Comune di Vieste ha il diritto/facoltà di affrancare l'enfiteusi.

IN EVIDENZA – PROCEDIMENTO RELATIVO AGLI USI CIVICI: si rende noto che il Comune di Vieste ha proposto ricorso ai sensi dell'art. 29, comma 2, legge n. 1766/1927, dinanzi al Commissario per la liquidazione degli usi civici della Puglia, in relazione alla questione degli usi civici riguardante i beni oggetto di vendita.

Per la medesima questione, il Comune aveva proposto opposizione di terzo all'esecuzione ai sensi dell'art. 619 c.p.c.; la relativa istanza cautelare è stata rigettata con ordinanza del Giudice dell'esecuzione, provvedimento confermato in sede di reclamo nel procedimento R.G. n. 3868/2025, cui era riunito il procedimento R.G. n. 3870/2025.

L'istanza di sospensione della procedura esecutiva formulata in ragione del predetto ricorso è stata rigettata. La procedura esecutiva prosegue, pertanto, senza sospensione, fermo restando il procedimento pendente dinanzi al Commissario per la liquidazione degli usi civici della Puglia.

**** **** **** ****

Il lotto Unico di vendita, ubicato nell'Agro di perturbano del Comune di Vieste, alla località Defensola, s.n.c., è costituito da;

- una struttura ricettiva stagionale formata complessivamente da n. 18 alloggi, (di cui n. 15 ad uso ricettivo/turistico e 3 ad uso personale del proprietario e/o gestore) oltre al bar, solarium, piscina ed area verde pertinenziale con piccola area adibita a parcheggio, identificata catastalmente al F. 7, p.lla 1735 sub. 3, cat. D/2 ;
- un villino unifamiliare con area verde di pertinenza, identificato catastalmente al F. 7, p.lla 2257 sub. 4, cat. A/7.

Attraverso un unico cancello metallico si accede alla vasta area verde recintata sulla quale insistono sia i vari corpi di fabbrica che compongono il villaggio turistico che al villino unifamiliare. Tra il villaggio turistico e la villetta non vi sono muri divisorii.

Il Villaggio Turistico si compone complessivamente di n. 18 alloggi, tutti realizzati con tipologie similari nonché da servizi, quali: bar, servizio igienico comune, piscina, solarium e piccola zona adibita a parcheggio. Il residence possiede un'area verde circostante di pertinenza con vialetti per la viabilità interna e area parcheggi, catastalmente graffiata e distinta come Ente Urbano.

Le 18 unità abitative, aggregate in diversi corpi di fabbrica, si elevano per un unico piano fuori terra, hanno tutte ingresso indipendente e ricevono accesso dalle pertinenze esterne private (verande) che prospettano sulle aree comuni e consentono di poter meglio fruire degli spazi aperti.

IMMOBILE 1 - (F.7 p.lla 1735 sub. 3) – FORMATO DA CORPI DI FABBRICA

CORPI DI FABBRICA

- **Corpo A** - Unità abitativa multipla formata da n. 3 bilocali abitativi monofamiliari, dotati ciascuno di servizi igienici (utilizzo ricettivo/turistico) - (Le unità sono individuate in perizia come A1-A2- A3)
- **Corpo B** presente solo catastalmente. Il corpo di fabbrica "B" attualmente, di fatto, non esiste più poiché abbattuto.

- **Corpo C** – n. 1 piscina con area solarium annessa + n. 1 unità abitativa (“deposito” non ricettivo turistico) e locale tecnico;
- **Corpo D** - Unità abitativa multipla formata da complessivamente da n. 7 unità abitative monofamiliare, dotati ciascuno di servizi igienici, di cui: n.6 (utilizzo ricettivo/turistico) e da n. 1 unità abitativa (non ricettiva turistico). Essa risulta formata da n. 2 trilocali, n. 3 bilocali, n. 2 monolocali; (Le unità sono individuate in perizia come D1- D2- D3 - D4 -D5 - D6 -D7)
- **Corpo E** – vano deposito ubicato al piano interrato del comparto edilizio denominato corpo D
- **Corpo F** – presente solo catastalmente. Il corpo di fabbrica “F”attualmente, di fatto, non esiste più poiché abbattuto.
- **Corpo L** – n.1 unità abitativa trilocale monofamiliare (non ricettiva turistico)
- **Corpo M** - n. 6 unità abitative monofamiliare, dotati ciascuno di servizi igienici, di cui n. 4 bilocali e n. 2 trilocali. (uso ricettivo turistico). (Le unità sono individuate in perizia come M1- M2- M3 - M4 -M5 - M6)
- **Corpo N** – Market bar
- **Corpo O** – Sala Ristorazione in fase di realizzazione

Gli alloggi possono essere distinti:

IMMOBILE 1 - (F.7 p.lla 1735 sub. 3)

CORPI DI FABBRICA a destinazione Turistico-Ricettiva

- **Corpo A** - Unità abitativa multipla formata da n. 3 unità abitative monofamiliare bilocali (Unità A1-A2- A3)
- **Corpo D** - Unità abitativa multipla formata da n. 6 unità abitative monofamiliare di cui: n. 2 unità trilocale (D1 -D2)– n. 2 unità bilocale (D3 – D5) – n.2 unità monolocale (D4 – D7)
- **Corpo M** - Unità abitativa multipla formata da n. 6 unità abitative monofamiliare di cui : n. 4 unità bilocale (M1 – M2 – M5 – M6) e n. 2 unità trilocale (M3 –M-4)

IMMOBILE 1 - (F.7 p.lla 1735 sub. 3)

CORPI DI FABBRICA ad uso personale del proprietario/gestore

Corpo C n. 1 unità abitativa singola (deposito)

Corpo D Unità abitativa multipla formata da n. 1 unità abitativa (D-6)

Corpo L - Unità abitativa singola formata da n. 1 unità abitativa monofamiliare trilocale

Descrizione Alloggi Residence

- Gli alloggi abitativi, simili nella tipologia costruttiva, nelle finiture e nei rivestimenti, presentano una analoga divisione interna degli ambienti, costituita prevalentemente da ingresso-zona giorno con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico ad esclusione di alcune soluzioni più ampie, dotate quindi di n. 2 camere da letto con servizio igienico, altre soluzioni si compongono di un monolocale con servizio igienico. Le porte di accesso, costituite da infisso porta-finestra e persiana in alluminio, consentono l'entrata al vano unico cucina-soggiorno. I servizi igienici, sono in parte dotati di finestra verso l'esterno ed altri ciechi con ventola di aerazione forzata. Gli ambienti, tutti di regolare quadratura, sono dotati di finestre che conferiscono agli alloggi, luminosità ed assicurano il ricambio d'aria.

Gli alloggi presentano una copertura piana con altezza utile interna di mt. 2.90 circa. La copertura delle verande esterne è realizzata in legno. I prospetti dei manufatti, sono rivestiti da intonaco rustico e tinteggiati di bianco. Le superfici interne sono intonacate al civile e dipinte di tonalità chiara. La pavimentazione è costituita da rivestimento di ceramica di tonalità chiara. I servizi igienici, presentano un rivestimento verticale di colore chiaro, mentre la pavimentazione è costituita da quadri di ceramica, tipo monocottura di colore beige. I serramenti, muniti di vetrocamera, sono in pvc di tonalità bianca e sono completati da persiane esterne in alluminio di tonalità verde mentre le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

Si precisa che alcune unità sono interessate da macchie di umidità di risalita e piccole scrostamenti di intonaco.

Descrizione villino (F.7 p.lla 2257 sub. 4)

Il Villino monofamiliare si erge per due piani fuori terra ed è dotato di un'area verde circostante di pertinenza.

La struttura è stata realizzata in muratura portante, mentre i muri di tamponamento in laterizio forato sono rivestiti con intonaco coprente tinteggiato. Esso si compone al piano seminterrato di una tavernetta. L'accesso all'abitazione è ubicato al piano rialzato. La parte interna si compone di vano ingresso, corridoio distributivo, n. 2 camere da letto, cucina abitabile soggiorno e servizio igienico, completo di tutti i sanitari e munito di finestra verso l'esterno. L'abitazione è corredata di ampio balcone che si sviluppa con sagoma a "C" e serve la zona giorno ed una camera da letto, garantendone luminosità agli ambienti. L'altezza interna utile è di mt. 2,95, le superfici sono intonacate al civile dipinti di colore chiari; il servizio igienico presenta rivestimento con piastrelle in ceramica di colore grigio chiaro; la pavimentazione è di colore "cotto" ed è costituita da quadri di ceramica tipo monocottura. I serramenti, dotati di vetro singolo, sono realizzati in legno completati da persiane esterne anch'esse in legno; le porte divisorie interne sono realizzate in tamburato della tipologia a battente.

Impianti

Tutte le unità abitative, sia del residence che del villino, sono corredate da impianto elettrico del tipo sottotraccia mentre gli impianti idrici sono serviti attraverso approvvigionamento di pozzo artesiano con acqua periodicamente analizzata. L'impianto fognario è costituito da vasca imhoff e fossa biologica con periodico prelievo da autobotte autorizzata. Sia la villa che gli alloggi presenti nel residence sono privi di impianto termico e di elementi radianti. Allo stato il confort termico è assicurato dagli impianti di climatizzazione (split) mentre l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di boiler elettrici.

DETERMINAZIONE DELL'ESTENSIONE NETTA E COMMERCIALE UNITA' ABITATIVE.

IMMOBILE RESIDENCE F.7 P.LLA 1735 SUB. 3

Corpi di fabbrica A

- Unità abitativa A1 sup. netta mq. 31,95 sup. comm. 31,95 mq.
- Unità abitativa A2 sup. netta mq. 27,51 sup. comm. 27,51 mq.
- Unità abitativa A3 sup. netta mq. 26,92 sup. comm. 26,92mq.
- Servizio igienico comune netta mq. 15,24 sup. comm. 15,24 mq.
- Divisori interni sup. netta 2,96 mq. sup. comm.2,96
- Muri Perimetrali confinanti sup. netta 10,29 mq. sup. comm.5,14 mq.
- Muri Perimetrali esterni sup. netta 14, 11 mq. sup. comm. 14,11mq.

- Verande
- Unità Veranda A1 sup. netta mq. 10,90 sup. lorda 3,27mq.
- Unità Veranda A2 sup. netta mq. 15,53 sup. lorda 4,65 mq.
- Unità Veranda A3 sup. netta mq. 24,19 sup. lorda 7,25 mq.
- Totale corpo di fabbrica A superficie commerciale mq. 139,00

Corpi di fabbrica C

- Unità abitativa C1 sup. netta mq. 18,30 sup. comm. 18,30 mq.
- Locale Tecnico C2 sup. netta mq. 54,21 sup. comm. 54,21 mq.
- Divisori interni sup. netta 0,40 mq. sup. comm. 0,40
- Muri Perimetrali confinanti sup. netta 3,44 mq. sup. comm. 1,72 mq.
- Muri Perimetrali esterni sup. netta 4,92 mq. sup. comm. 4,92 mq.
- Totale corpo di fabbrica C superficie commerciale mq. 79,55

Corpi di fabbrica D

- Unità abitativa D1 sup. netta mq. 31,64 sup. comm. 31,64 mq.
- Unità abitativa D2 sup. netta mq. 34,85 sup. comm. 34,85 mq.
- Unità abitativa D3 sup. netta mq. 30,55 sup. comm. 30,55 mq.
- Unità abitativa D4 sup. netta mq. 23,14 sup. comm. 23,14mq.
- Unità abitativa D5 sup. netta mq. 22,62 sup. comm. 22,62mq.
- Unità abitativa D6 sup. netta mq. 20,77 sup. comm. 20,77mq.
- Unità abitativa D7 sup. netta mq. 23,19 sup. comm. 23,19mq.
- Divisori interni sup. netta 5,68 mq. sup. comm. 5,68
- Muri Perimetrali confinanti sup. netta 15,06 mq. sup. comm. 7,53mq.
- Muri Perimetrali esterni sup. netta 22,21 mq. sup. comm. 22,21mq.
- Verande
- Unità Veranda D1 sup. netta mq. 23,82 sup. comm. 7,14mq.
- Unità Veranda D2 sup. netta mq. 17,65 sup. comm. 5,29 mq.
- Unità Veranda D3 sup. netta mq. 14,50 sup. comm. 4,35 mq.
- Unità Veranda D4 sup. netta mq. 15,30 sup. comm. 4,59 mq.
- Unità Veranda D5 sup. netta mq. 16,30 sup. comm. 4,89 mq.
- Unità Veranda D6 sup. netta mq. 14,50 sup. comm. 4,35 mq.
- Unità Veranda D7 sup. netta mq. 8,70 sup. comm. 2,61 mq.
- Totale corpo di fabbrica D superficie commerciale mq. 255,40

Corpi di fabbrica L

- Unità abitativa L1 sup. netta mq. 44,85 sup. comm. 44,85mq.
- Divisori interni sup. netta 1,12 mq. sup. comm. 1,12 mq.
- Muri Perimetrali esterni sup. netta 6,79 mq. sup. comm. 6,79 mq.
- Verande
- Unità Veranda L1 sup. netta mq. 22,37 sup. comm. 6,71 mq.
- Totale corpo di fabbrica L superficie commerciale mq. 59,47

Corpi di fabbrica M

- Unità abitativa M1 sup. netta mq. 18,67 sup. comm. 18,67 mq.
- Unità abitativa M2 sup. netta mq. 18,67 sup. comm. 18,67 mq.
- Unità abitativa M3 sup. netta mq. 37,14 sup. comm. 37,14 mq.

- Unità abitativa M4 sup. netta mq. 37,14 sup. comm. 37,14 mq.
- Unità abitativa M5 sup. netta mq. 18,67 sup. comm. 18,67 mq.
- Unità abitativa M6 sup. netta mq. 18,67 sup. comm. 18,67 mq.
- Divisori interni sup. netta 4,70 mq. sup. comm. 4,70
- Muri Perimetrali confinanti sup. netta 14,84 mq. sup. comm. 7,53mq.
- Muri Perimetrali esterni sup. netta 17,02 mq. sup. comm. 17,02 mq.
- Verande
- Unità Veranda M1 sup. netta mq. 10,00 sup. comm. 3,00 mq.
- Unità Veranda M2 sup. netta mq. 10,00 sup. comm. 3,00 mq.
- Unità Veranda M3 sup. netta mq. 18,74 sup. comm. 5,62 mq.
- Unità Veranda M4 sup. netta mq. 18,74 sup. comm. 5,62 mq.
- Unità Veranda M5 sup. netta mq. 10,00 sup. comm. 3,00 mq.
- Unità Veranda M6 sup. netta mq. 10,00 sup. comm. 3,00 mq.
- Totale corpo di fabbrica M superficie commerciale mq. 201,34

Corpi di fabbrica N

- Unità Market – Bar sup. netta mq. 40,78 sup. comm. 40,78 mq.
- Divisori interni sup. netta 0,34 mq. sup. comm. 0,34 mq.
- Muri Perimetrali esterni sup. netta 8,85 mq. sup. comm. 8,85 mq.
- Veranda
- Unità Veranda sup. netta mq. 55,29 sup. comm. 22,30 mq.
- Totale corpo di fabbrica N superficie commerciale mq. 72,71

Corpi di fabbrica O

- Corpo in fase di realizzazione

DETERMINAZIONE DELL'ESTENSIONE NETTA E COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA.

IMMOBILE VILLINO F.7 P.LLA 2257 SUB.4

- Piano Rialzato (abitazione) sup. netta 61,12 mq., sup. comm. 61,12 mq.
- Muri Perimetrali esterni sup. netta 16,87 mq. sup. comm. 16,87 mq.
 - Divisori interni sup. netta 2,40 mq. sup. comm. 2,40 mq.
 - Balcone sup. netta 25,77 mq. sup. comm. 25,77mq.
 - Giardino
 - Unità Giardino perimetrale sup. netta 1.112 mq. sup. comm. 82,24 mq.
 - Piano seminterrato (tavernetta) sup. netta 34,29 mq., sup. comm. 34,29 mq.
 - Veranda
 - Unità Veranda sup. netta mq. 12,37 sup. comm. 3,71 mq.
 - Totale corpo Villetta superficie commerciale mq. 208,13

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti in Catastato Urbano del Comune di Vieste:

- al Foglio 7– particella 1735, sub 3–Categoria D/2, località Defensola snc - P.S.1 e P.T. - Rendita € 12.386,08

- al Foglio 7 p.lla 2257 sub. 4 – Categoria A/7 Classe 1 consistenza vani 6 - superficie catastale totale mq.133 - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.103 - Località Defensola snc - P.S.1 e P.T. - Rendita € 604,25
- terreno (ente urbano) Località Defensola - f.lo 7 p.lla 2257 (ex p.lla 1735 - ex p.lla 469 - ex p.lla 272) - are 12.62;

COERENZE

L'unità Immobiliare identificata **al F. 7, p.lla 1735 sub . 3** confina con:

- F.7 p.lla 2257 sub. 4, con F.7 p.lla 271 e F. 7, p.la 2855.

L'unità Immobiliare identificata **al F. 7, p.lla 2257 sub . 4** confina con:

- F.7 p.lla 271, con F.7 p.lla 1735 sub.3 e Strada vicinale "Defensola"..

STATO DI OCCUPAZIONE.

Allo stato l'immobile è occupato da una società terza in forza di un contratto che è stato dichiarato inopponibile alla procedura. Pertanto l'immobile verrà consegnato all'aggiudicatario libero e vuoto da persone e cose.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Le unità immobiliari risultano edificate con Permesso a costruire Prot. 18326/2010 - Permesso a costruire n. 13416/2007- Permesso a costruire 41/2003 – C.E. in sanatoria 57/2003 – C.E. in sanatoria 31/1998 – C.E. in sanatoria n. 30/1998.

Ai fini della regolarità edilizia sono emerse delle difformità non rinvenute né sugli elaborati catastali, né sulle tavole progettuali dei titoli abilitativi.

Invero.

Quanto al Villaggio Turistico :

- Al manufatto contraddistinto dalla lett. A si evidenzia una diversa e parziale distribuzione degli spazi interni relativa all'area dei servizi igienici;
- Al manufatto contraddistinto dalla lett. D si evidenzia una diversa e parziale distribuzione degli spazi interni e la presenza aggiuntiva di tettoia lignea, lunga 9,50 mt. e larga 3,30 mt. con altezza media di 3,30 mt., che consente l'accesso agli alloggi D4 e D5;
- Al manufatto contraddistinto dalla lett. L, autorizzato con P. di C. n.41/03, si evidenzia la presenza di volume aggiunto lateralmente alla struttura, lungo 6,60 mt e largo 1,25 mt.;
- Al manufatto contraddistinto dalla lett. M si evidenzia una diversa e parziale distribuzione degli spazi interni ed una diversa ubicazione delle finestre;
- Al manufatto contraddistinto dalla lett. N, autorizzato con P. di C. n.41/03, si evidenzia una diversa e parziale distribuzione degli spazi interni e la presenza di pedana e tettoia lignea entrambe dell'estensione di ca. 55 mq..

NOTA IN EVIDENZA

TUTTE LE IRREGOLARITA' CATASTALI POTRANNO ESSERE SANATE MENTRE GLI ABUSI CHE COMPORTANO AUMENTO DI VOLUMETRIA RISULTANO INSANABILI E PERTANTO ANDRANNO RIMOSSI E/O ABBATTUTI.

Invero:

le irregolarità tra lo stato di fatto e quello di diritto relative alle difformità catastali risultano sanabili con spese quantificate dal CTU in euro 1.032,00 + euro 2.200,00.

Gli aumenti di volumetria di cui:

- Manufatto presente sul corpo D. Si rileva la presenza di tettoia lignea leggera, ancorata al suolo attraverso tirafondi; essa più precisamente è addossata per due lati al volume edilizio regolarmente assentito, e gli altri due lati liberi, sono parzialmente chiusi con listelli di legno. Riguardo all'eliminazione del rilevato volume non sanabile, essa si configura come semplice smontaggio della struttura lignea (di dimensioni 9,50 mt. x 3,30 mt.) ed il relativo allontanamento in altro luogo. **Il relativo costo, che rimarrà a carico dell'aggiudicatario, è stato stimato dall'Esperto d'Ufficio in euro 1.382,53**
- Manufatto presente sul corpo L - Si rileva la presenza di volume non assentito relativo a edificazione in muratura con copertura leggera, addossato al manufatto assentito. **Il costo di demolizione, che rimarrà a carico dell'aggiudicatario, afferenti alle lavorazioni edili necessarie sono state stimate dall'Esperto d'Ufficio in euro 521,35.**
- Manufatto presente sul corpo N - Si rileva la presenza di tettoia lignea leggera, ancorata al suolo attraverso tirafondi; essa più precisamente è addossata al volume edilizio regolarmente assentito. Anche in questo caso, l'eliminazione del volume, riguarda il semplice smontaggio della struttura lignea ed il relativo allontanamento in altro luogo. **Il relativo costo, che rimarrà a carico dell'aggiudicatario, è stato stimato dall'Esperto d'Ufficio in euro 2.425,50.**

Pertanto i predetti abusi/aumenti di volumetria risultano insanabili ed andranno in parte abbattuti ed in parte rimossi, con onere a carico dell'aggiudicatario. **Le spese quantificate dal CTU ammontano complessivamente in euro 4.330,00.**

Per l'abbattimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere secondo le direttive del Comune di Vieste. Invero: procedere ad avvisare l'Ente per la contestazione che dovrà avvenire da parte di Ufficiali e/o Agenti di Polizia Giudiziaria nel termine di giorni 90, scaduti i termini di giorni 90 si provvederà d'Ufficio con eventuali ed ulteriori sanzioni.

Quanto alla villetta non risultano rilevate difformità.

Per una più chiara situazione, si rimanda alle indicazioni riportate negli elaborati dell'Esperto d'Ufficio e alle relative planimetrie, consultabili sulla pubblicazione presenti sul sito www.asteannunci.it, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto non risulta conforme a quello di diritto. Invero, i manufatti identificati con le lettere A, D, M ed N presentano una lieve variazione interna che riguarda la posizione di qualche tramezzo divisorio, rispetto a quanto evinto dalle tavole progettuali degli ultimi titoli abilitativi.

Le perdette irregolarità catastali risultano sanabili attraverso la presentazione di una C.I.L.A. ed il versamento alla tesoreria del Comune della sanzione amministrativa di circa € 1.032,00 (co. 5 ex art. 6-bis Dpr 380/2001)

Le irregolarità tra lo stato di fatto e quello di diritto relative alle difformità catastali risultano sanabili con spese complessivamente stimate dall'Esperto d'Ufficio in euro 1.032,00 + euro 2.200,00.

Le spese rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Il Villaggio Turistico, limitatamente alle unità abitative, risulta provvisto di attestato di Prestazione Energetica con classe energetica "C". L'attestato ha una validità sino al 15/12/2031.
- Il villino risulta provvisto di attestato di Prestazione Energetica con classe energetica "G". L'attestato ha una validità sino al 2/02/2032.

IN EVIDENZA

SI EVIDENZIA:

- CHE PENDE PROCEDIMENTO RELATIVO AGLI USI CIVILI INVERO SI RENDE NOTO CHE IL COMUNE DI VIESTE HA PROPOSTO RICORSO AI SENSI DELL'ART. 29, COMMA 2, LEGGE N. 1766/1927, DINANZI AL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVILI DELLA PUGLIA, IN RELAZIONE ALLA QUESTIONE DEGLI USI CIVILI RIGUARDANTE I BENI OGGETTO DI VENDITA.
 - CHE IL DIRITTO CHE SI TRASFERISCE NON E' LA PINEA PROPRIETA' MA IL DIRITTO DI ENFITEUSI CHE POTRA' ESSERE AFFRANCATO MEDIANTE LA PROCEDURA DI AFFRANCAZIONE VERSANDO AL COMUNE DI VIESTE LA SOMMA DI EURO 25.612,00. SI PRECISA ALTRESI' CHE IL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE POTREBBE SUBIRE DEGLI AUMENTI, CONSIDERATO CHE LA QUANTIFICAZIONE DEL COSTO DI AFFRANCAZIONE RISALE ALL'ANNO 2022. LA FACOLTA' DI AFFRANCAZIONE ED IL RELATIVO COSTO RIMANE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.
 - CHE NELLA VENDITA NON SONO COMPRESI GLI ARREDI E I BENI MOBILI POICHE' NON COSTITUISCONO OGGETTO DI VENDITA.
 - CHE RISULTANO DIFFORMITA' CATASTALI, REGOLARIZZABILI CON COSTI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO STIMATI DALL'ESPERTO D'UFFICIO IN CIRCA 3.232,00
 - CHE SEBBENE PRESENTI CATASTALMENTE, I CORPI DI FABBRICA IDENTIFICATI CON LE LETTERE B ed F, FISICAMENTE NON ESISTONO PIU' POICHE' ABBATTUTI;
 - CHE SONO PRESENTI DELLE COSTRUZIONI CHE COSTITUISCONO AUMENTO DI VOLUMETRIA. ESSI RISULTANO INSANABILI ED ANDRANNO ABBATTUTI CON ONERI E COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO;
 - CHE ESISTONO DEI CORPI (TETTOIE) NON ASSENTITI CHE ANDRANNO SMONTATI. I RELATIVI ONERI E COSTI RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO;
 - CHE IL CORPO DI FABBRICA DENOMINATO "O" E' IN FASE DI REALIZZAZIONE, RISULTANDO SOLO LA STRUTTURA PERIMETRALE E LE FORATURE PER GLI ACCESSI E LE FINESTRE CON EVIDENTE CARENZA DI RIFINITURE, MANCANDO ALTRESI' LA MURATURA DIVISORIA;

- CHE IL LOCALE DEPOSITO "LOTTO C" PRESENTA PROBLEMI FOGNARI E SI TROVA IN CONDIZIONI DI INAGIBILITÀ. PERTANTO SARA' ONERE DELL'AGGIUDICATARIO FARSI CARICO DEI RELATIVI COSTI DI RIPRISTINO.

- CHE L'AGGIUDICATARIO ACQUISTA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO E LA VENDITA NON È SOGGETTA ALLE NORME CONCERNENTI LA GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ. NÉ POTRÀ ESSERE RISOLTA PER ALCUN MOTIVO CONSAPEVOLE ALTRESI' DELLA PENDENZA DEL PROCEDIMENTO RELATIVO AGLI USI CIVILI.

PRECISAZIONE SUL PREZZO DI VENDITA

Si precisa che il costo delle spese che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, pari complessivamente ad euro 7.562,00, è stato decurtato dall'originario prezzo di vendita e pertanto si ribadisce che gli oneri ed i costi relativi ad irregolarità, abbattimenti e ripristini, rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa altresì che il costo di affrancazione pari ad euro 25.612,00 è stato decurtato dall'originario prezzo di vendita. Pertanto i costi per la procedura e gli oneri di affrancazione rimarranno a carico dell'aggiudicatario considerato altresì che il capitale di affrancazione potrebbe subire degli aumenti, considerato che la quantificazione del costo di affrancazione risale all'anno 2022.

- PREZZO BASE :

EURO 714.120,07 (Settecentoquattordicimilacentoventi/07)

- OFFERTA MINIMA :

EURO 535.590,05 (Cinquecentotrentacinquemilacinquecentonovanta/05)

Si evidenzia che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

**** **** ****

I beni oggetto di pignoramento sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima e nelle integrazioni dell'Esperto d'Ufficio Arch. Assunta Cutruzzolà, pubblicata sul sito www.asteannunci.it, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, ognuno in unico lotto, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura - ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario potrà, tuttavia, ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 56, co. 5 D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, co. 6 L.47/85 e successive integrazioni e modificazioni, mediante domanda di sanatoria che potrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

LA VENDITA AVVERRÀ CON MODALITÀ SINCRONA MISTA E PERTANTO LE OFFERTE POTRANNO AVVENIRE CON OFFERTA TELEMATICA O ANALOGICA.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizi telematici del Ministero

CONDIZIONI DELLA VENDITA

OFFERTA TELEMATICA

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.progeSS-italia.it> **entro le ore 12,00 del giorno 16 Novembre 2026**. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Le offerte dovranno essere redatte secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12,00 del giorno 16 Novembre 2026** (sabato e giorni festivi esclusi).

Le offerte, **con assolvimento della marca da bollo di euro 16,00**, dovranno 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, il professionista delegato avv. Cristiano De Trino;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, (120gg) detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. **Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare;**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto;
- 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 di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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 o un codice identificativo. 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 dell'International Organization for Standardization*.

p) **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima degli allegati e del presente avviso nonché di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta** e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

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

L'offerente avrà cura di depositare fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica di nazionalità italiana; se l'offerente è persona fisica di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE o non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto anche al fine della verifica della condizione di reciprocità; qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, la visura camerale **di data non anteriore a tre mesi**, dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante e l'oggetto sociale, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo

precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

La cauzione, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto aperto presso **Unicredit SpA** intestato a **“Tribunale di Foggia”** da eseguirsi sulle seguenti coordinate:

IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190;

Causale: POSIZIONE 201900003000001 DEBITORE

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

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 bancario sul conto corrente e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando il carattere maiuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento non andrà a buon fine.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

OFFERTA ANALOGICA

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, **personalmente, ovvero a mezzo di avvocato**, munito di procura speciale notarile o per persona da nominare notarile ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Ciascun concorrente, **sino alla data del giorno 16 Novembre 2026 entro le ore 12.00** (sabato escluso) dovrà depositare presso il domicilio del professionista delegato, **Avv. Cristiano De Trino, in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, II Piano**, offerta, in busta chiusa indicante la data della vendita (**sulla busta può essere indicato anche un “nome” di fantasia**), contenente:

A) domanda in bollo da Euro 16,00 di partecipazione alla vendita completa di:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui saranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, indicazione dei dati completi – anagrafici e fiscali – del coniuge ed allegazione della fotocopia di un documento di identità in corso di validità di quest'ultimo. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, la sede legale del soggetto offerente, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

2) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Foggia Ufficio Esecuzioni Immobiliari).

3) Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

4) **L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (ossia il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione.** L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

5) Termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che comunque **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni; se 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.**

6) **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima degli allegati e del presente avviso nonché di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta** e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

7) Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'incanto mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

B) Cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto a mezzo assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (**in quest'ultimo caso quello di colore giallo**) non trasferibile intestato a: **Tribunale Foggia Proc. n. 30/2019 R.G.E.** per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

C) Procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore.

D) **a pena di inammissibilità della proposta medesima** fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica di nazionalità italiana; se l'offerente è persona fisica di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto; qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, la visura camerale **di data non anteriore a tre mesi**, dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante e l'oggetto sociale, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;

F) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità, se a partecipare sarà un cittadino non facente parte della Comunità Europea.

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. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

*** **

Le offerte criptate e analogiche presentate sono irrevocabili, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3°, c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., le offerte:

- 1) se pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta;
- 3) se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 4) se presentate senza la necessaria procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore e, per le sole offerte telematiche, se prive dei requisiti di cui al D.M. n. 32/2015

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti personalmente.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile, si procederà contestualmente ad una gara tra gli offerenti con il sistema dei rilanci minimi di un cinquantesimo del prezzo indicato dal maggior offerente, entro un minuto.

In caso di più offerte, la mancata partecipazione telematica o in presenza di uno o più offerenti il giorno della vendita, comporta comunque l'apertura della gara, anche in presenza di uno solo dei partecipanti che voglia gareggiare. Nell'ipotesi di assenza di tutti i partecipanti l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente.

In caso di pluralità di offerte, qualora tutti gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente, (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta); a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo e di importo della cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. A parità di tutte le predette condizioni sarà preferita l'offerta

presentata prima.

Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 D.M. n. 32/2015.

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (anche offerto all'esito della gara) o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Tribunale non procede alla vendita e procede all'assegnazione.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

L'aggiudicatario dovrà – **entro il termine di giorni 120 salvo che non abbia indicato un termine minore** – bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a **Tribunale Foggia Proc. n. 30/2019 R.G.E.**, presso lo studio del professionista delegato:

- 1) il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al credito fondiario;
- 2) **contestualmente al saldo del prezzo, la somma provvisoria nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio e oltre Iva se dovuta),** per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura). Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione;
- 3) **L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 cpc, nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare al professionista delegato una dichiarazione contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**
- 4) L'aggiudicatario dovrà, altresì, evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal professionista delegato, di integrazione della somma versata per spese. Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri ex legge n. 47/85 e succ. modif., nonché di ogni altra formalità saranno a carico dell'aggiudicatario; costui dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa).

Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto (135) dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione (580) a titolo di multa e quindi dispone l'incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (att. 177).

L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito, **i quali, sebbene abbiano aderito all'iniziativa A.B.I., non sono obbligati alla concessione del mutuo. Istituti aderenti:**

BancaPopolare di Puglia e Basilicata (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Bari (tel.0881/777895), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel.0882/837111), Banco BPM S.p.A., (0881/564111), Banca Popolare Pugliese S.C.p.a. (0881/794111), salvo altri.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Se il bene espropriato fosse occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la sua liberazione verrà effettuata, su richiesta dell'aggiudicatario, a cura della procedura.

L'aggiudicatario che ne faccia richiesta, può essere autorizzato al pagamento del prezzo in forma rateale ed alla immissione in possesso, previa verifica della fideiussione.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato all'assunzione dei debiti, a norma dell'art. 508 c.p.c..

Il **custode** dei beni in vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione è il Professionista Delegato alla vendita.

Tutte le altre attività che, a norma degli art. 576 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

Per ogni informazione rivolgersi all'Avv. Cristiano De Trino, in Foggia alla Via Lorenzo Cariglia n. 58/D, Il piano, tel. 0881/580457 – cell.3492319235 o alla Edicom Finance S.r.l. n. verde 800630663 o consultare i siti:

www.asteannunci.it

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>

Eventuali richieste di visita dovranno essere prenotate mediante l'utilizzo del sito del Ministero, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "**prenota visita immobile**" compilando il **form** di prenotazione. Eventuali soggetti "accompagnatori" dovranno anch'essi prenotarsi mediante l'apposita funzione "**prenota visita immobile**" compilando sempre il **form** di prenotazione.

Foggia li 1 Settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Cristiano De Trino

