

**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**Terza Sezione Civile**

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 234, anno 2017R.G.Es**

---

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

Il sottoscritto Professionista Delegato Dottor **GIUSEPPE PELLEGRINI**,  
esaminati gli atti della Procedura Esecutiva Immobiliare N. 234, anno 2017 R.G.ES.;  
vista l'ordinanza di vendita del 1° aprile 2024;

**RENDE NOTO**

che il giorno **3 APRILE 2025** alle ore 15.30, davanti a sé, presso la **Sala Aste Telematiche Edicom in Foggia al viale XXIV Maggio n. 1**, si procederà all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti, con modalità sincrona mista, come di seguito descritte in conformità della ordinanza di delega pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE:**

**Complesso immobiliare ad uso turistico-residenziale**, comprensivo di fabbricati e terreni pertinenziali, sito in Peschici alla Località San Nicola o Valle Scinni, in direzione della Litoranea Peschici-Vieste, a soli 2 km dal centro storico di Peschici, a circa trecento (300) metri dalla spiaggia, costituito da:

- ventisei (26) appartamenti per ferie posti in più corpi di fabbrica tutti ad un livello di piano terra di cui sedici (16) monocalci e dieci (10) bilocali ad uso turistico oltre ad ulteriori quattro (4) bilocali di cui tre (3) alloggi per il personale ed uno (1) per l'alloggio custode;
- zona commerciale con area piscina-relax, campo da tennis, locale reception-ufficio, alloggio custode, alloggio personale, market, sala giochi, ristorante – bar – pizzeria con antistante porticato e veranda scoperta con accesso anche esterno e area parcheggio, quest'ultima ricadente sulla particella n. 394 non oggetto di pignoramento.

Il complesso risulta interamente recintato e dotato di tre (3) ingressi carrabili ed uno pedonale, servito da viabilità asfaltata, viali pedonali ed aiuole.

Il compendio pignorato insiste su di una superficie complessiva pari a circa 9.744 mq, compresi gli edifici ivi esistenti e così composti:

- quattro (4) corpi di fabbrica ognuno da: sei (6) appartamentoini, di cui quattro (4) monocalci da un massimo di quattro posti letto e due (2) bilocali da un massimo di sei posti letto;
- un (1) corpo di fabbrica composto da un locale deposito e due (2) appartamentoini trilocali;
- un (1) corpo di fabbrica composto da un locale lavanderia con annesso giardino;

**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

- un (1) corpo di fabbrica composto da cinque (5) appartamenti bilocali (alloggio personale e custode), piscina, locale deposito interrato vasca idro-massaggi, area scoperta, campo da tennis, locali commerciali e depositi, reception e spazi pertinenziali.

**CONFINI:**

Il Lotto Unico nell'insieme confina a nord con strada comunale San Nicola, ad est e sud con area comunale ed ad ovest sempre con strada comunale, salvo altri e/o migliori confini.

**DATI CATASTALI:**

Il Lotto Unico è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Peschici, con i seguenti dati:

**Foglio 6, particella 25, subalterno 1**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 1, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 2,5 – rendita Euro 142,03;

**Foglio 6, particella 25, subalterno 2**– Località Difesa Pastore n. 4, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 27 - rendita Euro 85,22;

**Foglio 6, particella 25, subalterno 3**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 3, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 26 - rendita Euro 85,22;

**Foglio 6, particella 25, subalterno 4**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 4, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 26 - rendita Euro 85,22;

**Foglio 6, particella 25, subalterno 5**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 5, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 27 - rendita Euro 85,22;

**Foglio 6, particella 25, subalterno 6**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 6, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 2,5 – superficie catastale totale mq. 44 - rendita Euro 142,03;

**Foglio 6, particella 26, subalterno 1**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 1, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 2,5 – superficie catastale totale mq. 44 - rendita Euro 142,03;

**Foglio 6, particella 26, subalterno 2**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 2, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 27 - rendita Euro 85,22;

**Foglio 6, particella 26, subalterno 3**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 3, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 26 - rendita Euro 85,22;

**Foglio 6, particella 26, subalterno 4**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 4, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 26 - rendita Euro 85,22;

**Foglio 6, particella 26, subalterno 5**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 5, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 27 - rendita Euro 85,22;

**Foglio 6, particella 26, subalterno 6**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 6, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 2,5 – superficie catastale totale mq. 43 - rendita Euro 142,03;

**Foglio 6, particella 23, subalterno 1**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 1, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 2,5 – superficie catastale totale mq. 44 - rendita Euro 142,03;

**Foglio 6, particella 23, subalterno 2**– Località Difesa Pastore n. 4, p.t., interno 2 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 29 - rendita Euro 85,22;

**Foglio 6, particella 23, subalterno 3**– Località Difesa Pastore n. 4, p.t., interno 3 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 26 - rendita Euro 85,22;

**Foglio 6, particella 23, subalterno 4**– Località Difesa Pastore n. 4, p.t., interno 4 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 26 - rendita Euro 85,22;

**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

**Foglio 6, particella 23, subalterno 5**– Località Difesa Pastore n. 4, p.t., interno 5 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 27 - rendita Euro 85,22;  
**Foglio 6, particella 23, subalterno 6**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 6, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 2,5 – superficie catastale totale mq. 44 - rendita Euro 142,03;  
**Foglio 6, particella 24, subalterno 1**– Località Difesa Pastore n. 4, interno 1, p.t. – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 2,5 – superficie catastale totale mq. 44 - rendita Euro 142,03;  
**Foglio 6, particella 24, subalterno 2**– Località Difesa Pastore n. 4, p.t., interno 2 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 27 - rendita Euro 85,22;  
**Foglio 6, particella 24, subalterno 3**– Località Difesa Pastore n. 4, p.t., interno 3 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 26 - rendita Euro 85,22;  
**Foglio 6, particella 24, subalterno 4**– Località Difesa Pastore n. 4, p.t., interno 4 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 26 - rendita Euro 85,22;  
**Foglio 6, particella 24, subalterno 5**– Località Difesa Pastore n. 4, p.t., interno 5 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 30 - rendita Euro 85,22;  
**Foglio 6, particella 24, subalterno 6**– Località Difesa Pastore n. 4, p.t., interno 6 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza vani 2,5 – superficie catastale totale mq. 43 - rendita Euro 142,03;  
**Foglio 6, particella 231, subalterno 3**– Località Valle Scinni, p.t. – categoria C/2 – classe 12 – consistenza mq. 20 – superficie catastale totale mq. 31 - rendita Euro 101,23;  
**Foglio 6, particella 231, subalterno 4**– Località Valle Scinni, p.t. – categoria A/4 – classe 5 – consistenza vani 3,5–superficie catastale totale mq. 60 - rendita Euro 334,41;  
**Foglio 6, particella 231, subalterno 5**– Località Valle Scinni, p.t. – categoria A/4 – classe 5 – consistenza vani 4 –superficie catastale totale mq. 51 - rendita Euro 382,18;  
**Foglio 6, particella 107, subalterno 3**– Località Difesa Pastore, P.S1. – categoria C/2 – classe 1 – consistenza mq. 33 - superficie catastale totale mq. 38 - rendita Euro 25,56;  
**Foglio 6, particella 233 (ora subalterno 1)**- Località Valle Scinni n. sn, piano T-S1 – categoria D/2 – rendita Euro 8.720,00;

e nel Catasto Terreni del Comune di Peschici, con i seguenti dati:

**Foglio 6, particella 233**– Ente Urbano di are 45.60;  
**Foglio 6, particella 490**– qualità bosco alto – classe 5 - ha 00.00.43 – reddito dominicale Euro 0,02 – reddito agrario Euro 0,01;  
**Foglio 6, particella 128**– qualità seminativo – classe 3 - ha 00.18.76 – reddito dominicale Euro 6,30 – reddito agrario Euro 4,36;  
**Foglio 6, particella 238**– qualità seminativo – classe 2 - ha 00.10.28 – reddito dominicale Euro 5,04 – reddito agrario Euro 2,65;  
**Foglio 6, particella 94**– qualità bosco alto – classe 5 - ha 00.05.53 – reddito dominicale Euro 0,29 – reddito agrario Euro 0,06;  
**Foglio 6, particella 19**– qualità bosco alto – classe 5 - ha 00.01.48 – reddito dominicale Euro 0,08 – reddito agrario Euro 0,02;  
**Foglio 6, particella 130**– qualità seminativo – classe 3 - ha 00.00.55 – reddito dominicale Euro 0,18 – reddito agrario Euro 0,13;

**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

**Foglio 6, particella 129**– qualità bosco alto – classe 5 - ha 00.05.98 – reddito dominicale Euro 0,31 – reddito agrario Euro 0,06.

***SITUAZIONE URBANISTICA:***

Come risulta dalla perizia estimativa dell'Ing. Antonio Salandra, depositata in data 4 maggio 2021 e successiva perizia integrativa depositata in data 12 giugno 2023, **a cui espressamente si rinvia:** “Il complesso turistico residenziale denominato “Valle Scinni” è stato realizzato antecedentemente agli anni settanta ed ultimati nei primi anni settanta, poi migliorato in seguito in forza delle seguenti licenze ed autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n. 48 del 19/12/1967;
- Licenza Edilizia n. 14 del 26/10/1970;
- Licenza Edilizia n. 14 del 24/12/1975;
- Licenza Edilizia n. 31 del 05/11/2001;
- Autorizzazione per il rifacimento della piscina n. 208 del 13/02/2002 di cui non è stata rinvenuta copia cartacea.
- Pratica edilizia, in corso di definizione, del 18/11/2016, prot 0010601 per la “Richiesta di Permesso di Costruire per l’ammodernamento, riqualificazione e messa in sicurezza del villaggio turistico Valle Scinni siti in agro di Peschici alla località Valle Scinni”, con “Parere favorevole per la regolarità tecnica della proposta progettuale da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale di Peschici”.

Gli immobili sono regolarmente accatastati ed i dati corrispondono a quelli attuali.

Si rende necessario l’aggiornamento catastale in particolare:

- per gli immobili alla particella 233 complessivamente accatastati con un unico subalterno (1) avente categoria D/2 pur avendo i locali destinazioni d’uso differenti tra loro;
- per l’immobile al Foglio 6, mappale 25, subalterno 1, di cui manca la relativa planimetria catastale.

Dalle informazioni desunte dallo studio della pratica edilizia del 18/11/2016, protocollo 0010601, si evince che “per il Villaggio sono stati rilasciati i certificati di agibilità ed abitabilità”, tuttavia, presso gli archivi dell’Ufficio Tecnico del Comune di Peschici, detti certificati non sono stati rinvenuti.

Pertanto tutti gli oneri ed i costi per l’ottenimento restano a carico dell’acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo “b” di cui allegato O. ”

**Si precisa che risulta servitù di passaggio per l’accesso agli immobili al Foglio 6, particelle 20, 21 e 24 che hanno accesso attraverso la viabilità interna del villaggio.**

***ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:***

L’immobile identificato al Foglio 6, particella 25, subalterno 1, rientra nella Classe Energetica di tipo E;

Gli immobili identificati al Foglio 6, particella 25, da subalterno 2 a subalterno 5, rientrano nella Classe Energetica di tipo D;

L’immobile identificato al Foglio 6, particella 25, subalterno 6, rientra nella Classe Energetica di tipo E;

**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

L'immobile identificato al Foglio 6, particella 26, subalterno 1, rientra nella Classe Energetica di tipo E;

Gli immobili identificati al Foglio 6, particella 26, da subalterno 2 a subalterno 5, rientrano nella Classe Energetica di tipo D;

L'immobile identificato al Foglio 6, particella 26, subalterno 6, rientra nella Classe Energetica di tipo E;

L'immobile identificato al Foglio 6, particella 23, subalterno 1, rientra nella Classe Energetica di tipo E;

Gli immobili identificati al Foglio 6, particella 23, da subalterno 2 a subalterno 5, rientrano nella Classe Energetica di tipo D;

L'immobile identificato al Foglio 6, particella 23, subalterno 6, rientra nella Classe Energetica di tipo E;

L'immobile identificato al Foglio 6, particella 24, subalterno 1, rientra nella Classe Energetica di tipo E;

Gli immobili identificati al Foglio 6, particella 24, da subalterno 2 a subalterno 5, rientrano nella Classe Energetica di tipo D;

L'immobile identificato al Foglio 6, particella 24, subalterno 6, rientra nella Classe Energetica di tipo E;

L'immobile identificato al Foglio 6, particella 231, subalterno 4, rientra nella Classe Energetica di tipo F;

L'immobile identificato al Foglio 6, particella 231, subalterno 5, rientra nella Classe Energetica di tipo D;

L'immobile identificato al Foglio 6, particella 233, subalterno 1, rientra nella Classe Energetica di tipo D;

***STATO DI POSSESSO:***

Il Lotto Unico è oggetto di contratto di locazione la cui durata è di anni sei (6) a partire dal 25/05/2018 rinnovabili alla scadenza ed è successivo alla trascrizione del pignoramento pertanto non opponibile alla procedura.

**PREZZO BASE: Euro 2.100.000,00 (Euro duemilionicentomila/00)**

**OFFERTA MINIMA: Euro 1.575.000,00 (Euro unmilione cinquecentosettantacinquemila/00)**

Il Lotto Unico viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nelle relazioni di stima del C.T.U., Ing. Antonio Salandra, che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte e visionabili sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it) e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti, 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi,

**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o spese condominiali non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La liberazione del compendio immobiliare, 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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

<b>MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE</b>
--

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss.

**LE OFFERTE POTRANNO ESSERE FORMULATE SIA CON MODALITÀ TELEMATICA SIA CON MODALITÀ ANALOGICA.**

<b>OFFERTA TELEMATICA</b>
---------------------------

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione, a pena di inammissibilità, **entro le ore 12.00 del giorno 2 APRILE 2025.**

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal Decreto Ministeriale 32/2015:

- a) I dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale e della partita Iva. 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 analogico 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-2code dell'International Organization for Standardization;
- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la Procedura;
- c) l'anno ed 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, che è il sottoscritto Professionista Delegato Dottor Giuseppe Pellegrini;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità, all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
- i) il termine per il relativo pagamento del prezzo e gli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà essere comunque superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni

**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

dalla data di aggiudicazione; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;

j) l'importo versato a titolo di cauzione;

k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto dal quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k) che precede;

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'articolo 12 del Decreto Ministeriale 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

n) l'eventuale recapito telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

**La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quantomeno, al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (ORE 12 DEL GIORNO 2 APRILE 2025), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul conto corrente bancario in essere presso la Banca Unicredit, Agenzia di Foggia, piattaforma tribunweb, intestati alla Procedura Esecutiva N. 234/2017 sulle seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**

**CAUSALE: POSIZIONE 201700023400001 DEBITORE CAUZIONE**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari), sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico.

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

**Inoltre ai fini della validità della domanda è necessario che il bonifico risulti accreditato sul conto della procedura entro le ore 12.00 del giorno 2 APRILE 2025, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante.**

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

<b>OFFERTA ANALOGICA</b>
--------------------------

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata—personalmente o a mezzo di procuratore legale—presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Giuseppe Pellegrini, in Foggia al Via Pietro Nenni n. 19, entro e non oltre le ore dodici-12:00-del giorno 2 APRILE 2025. Sulla busta può essere indicato un “nome” di fantasia e la data della vendita e nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

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

1. cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà presentarsi anche alla udienza fissata per la vendita e non sarà possibile intestarlo a persona diversa dal soggetto che sottoscrive l'offerta;

2. In caso di offerta per persona da nominare, i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente. Se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e, qualora in regime di comunione legale dei beni, i dati identificativi del coniuge.

Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

3. I dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta, 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;

4. Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.;

5. ***indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto), che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (ovvero il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione;***

6. indicazione del ***termine, di natura perentoria, di pagamento del saldo prezzo***, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine ultimo); in ipotesi di mancata specificazione del termine di pagamento da parte dell'offerente lo stesso sarà da intendersi 120 giorni;

7. indicazione **delle modalità di pagamento** e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

8. sottoscrizione da parte di tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato l'immobile, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;

9. certificato di cittadinanza o residenza in Italia e, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità, nel caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea;

10. eventuale richiesta di godimento delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);

11. ***cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto (art. 571 c.p.c), a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva N. 234/2017RGEs. – Tribunale di Foggia";***

B. **certificato di stato libero**, ovvero se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;



**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

C. in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, **originale o copia autentica della procura;**

D. 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 allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

E. **certificato di vigenza**, in data anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

**L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvo i casi previsti dall'articolo 571, co. 3° c.p.c.**

Saranno dichiarate inefficaci, ex artt. 569 e 571 c.p.c., le offerte:

- o pervenute oltre il termine previsto nel presente avviso di vendita;
- o con indicazione del prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso;
- o non accompagnate da cauzione presentata con le modalità di cui alla precedente lettera A ovvero senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C.;
- o che prevedano per il versamento del saldo prezzo il termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

<b>OPERAZIONI DI VENDITA</b>
------------------------------

Il giorno **3 APRILE 2025 ALLE ORE 15.30**, il Professionista Delegato, Dottor Giuseppe Pellegrini, **presso la Sala Aste Telematiche Edicom in Foggia al Viale XXIV Maggio n. 1**, alla presenza degli offerenti, procederà alla apertura delle buste, alla deliberazione delle offerte telematiche e/o analogiche e all'eventuale gara tra gli offerenti.

Il gestore della vendita telematica è la società : Edicom, attraverso il suo portale dedicato, **garavirtuale.it**.

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.

L'offerente che ha presentato l'offerta analogica dovrà presenziare personalmente avanti al delegato e dovrà, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, potrà farsi rappresentare da persona munita di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che dovrà essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di asta.

**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579, 3 comma del Codice di Procedura Civile, l'avvocato dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

**Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida** il lotto sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente nelle seguenti ipotesi:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è accolta, anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'asta;
- Se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'immobile sarà aggiudicato se il Professionista Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

**Nell'ipotesi di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide** per il medesimo lotto, nella stessa udienza si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà aggiudicato definitivamente 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 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.

Con riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato. Tra un'offerta e d una successiva offerta potrà trascorrere un massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara in modalità sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente dinanzi al Delegato.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal

**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

Laddove la gara non possa aver 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, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:

- a. Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- b. A parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzioni di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo;
- c. A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d. Ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri sopra indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato per primo l'offerta.

<b>AGGIUDICAZIONE</b>
-----------------------

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria ma è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al Professionista Delegato Dott. Giuseppe Pellegrini, assegno circolare non trasferibile, intestato **alla "Procedura Esecutiva N. 234/2017RGEs. – Tribunale di Foggia"; ovvero a mezzo di bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura Esecutiva al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 - CAUSALE: POSIZIONE 201700023400001 DEBITORE SALDO PREZZO.**

Nello stesso termine, **a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato Dottor Giuseppe Pellegrini, assegno circolare non trasferibile, intestato **alla "Procedura Esecutiva N. 234/2017RGEs. – Tribunale di Foggia"; in ovvero a mezzo di bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura Esecutiva al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 - CAUSALE: POSIZIONE 201700023400001 DEBITORE SPESE, un 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.

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

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario dovrà evadere entro quindici giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal Professionista Delegato, di integrazione della somma versata per spese.

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

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un

**GIUSEPPE PELLEGRINI**  
**Dottore Commercialista**  
**Revisore Legale**

---

*Via Pietro Nenni n. 19 71121 Foggia – tel. 0881.711718 – e.mail st.pellegrini@tin.it –  
p.e.c. studio.pellegrini@legalmail.it*

condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento, ed a quello precedente.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, ai sensi dell'articolo 41, comma 5, del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento (ove esistente) stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'articolo 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca 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.

Tutte le altre attività che, a norma degli articoli 576 e seguenti 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 Dottor Giuseppe Pellegrini.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi al Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario Dottor Giuseppe Pellegrini, e.mail: st.pellegrini@tin.it, (tel. 0881.711718), o telefonare al numero verde 800 630 663, ovvero consultando i siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it).

Eventuali richieste di visita dell'immobile potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche" accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione ed avranno diritto di esaminare il Lotto in vendita entro quindici giorni dalla richiesta.

Foggia, li 21 gennaio 2025

Dottor Giuseppe Pellegrini

