

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**G.E. dott. M PALAGANO**

**Procedura n. 341/2019 + 255/2020 R.G.Es. Imm.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

**a mezzo del Gestore della Vendita Telematica Astelegali.net**

Il professionista delegato avv. Antonio Cocco,

visto il provvedimento di delega emesso dal giudice dell'esecuzione dott. Palagano con ordinanza datata 30-01-2022 e il successivo provvedimento del 07-07-2022 nella prefata procedura esecutiva promossa dalla ...(*omissis*) nei confronti ...(*omissis*);

accertata la corrispondenza tra il diritto della debitrice indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della certificazione notarile prodotta di cui all'art. 567 comma 2 cpc e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione in atti;

appurata la insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;

verificata la assenza della certificazione energetica in relazione ad tutti i lotti di cui al presente avviso di vendita come riferito dal perito *dott. Giovanni Tamburrano* ed il cui costo resterà a carico dell'aggiudicatario;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

**AVVISA**

che presso lo studio del professionista delegato a Foggia (FG) in via Antonio Salandra n. 1 e attraverso il portale del gestore della vendita telematica "<https://www.spazioaste.it/>", avanti l'anzidetto professionista delegato alle operazioni di vendita avv. Antonio Cocco,

è stata fissata

il giorno **22/04/2025 alle ore 16:30** la vendita senza incanto in modalità sincrona mista - ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc - dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal *dott. Giovanni Tamburrano*, ed allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

## LOTTO 1

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di immobile nel Comune di Vico del Gargano (FG) costituenti una struttura turistico-ricettiva in Località San Menaio e così allibrati: (a) Catasto Fabbricati del Comune di Vico di Gargano, foglio 3, particella 72 subalterno 2, cat. D/2, piano S1-T-1-2-3-4, R. € 15.100,00 (albergo); e (b) parcheggio Catasto Terreni, foglio 3, particella 1028, sem. arb., are 5.14, cl. 3, R.D. € 1,46, R.A. € 1,19 (terreno agricolo adibito a parcheggio). **L'immobile (a) confina** con Via Pineta Marzini-S.S. 89 e, procedendo in senso orario, con foglio 3 particella 474, Via della Difesa-già Via Valazzo, foglio 3 particella 73 subalterno 4; **il terreno (b) confina** Via della Difesa e, procedendo in senso orario, con foglio 3 particella 1027, foglio 3 particella 1247, foglio 3 particella 1251, foglio 3 particella 1238, foglio 3 particella 20, foglio 3 particella 19.

Descrizione come da perizia in atti. Trattasi di un albergo con 27 camere in gran parte vista mare. La struttura originaria, completata nella seconda metà degli anni '70 e recentemente interessata dai lavori di ristrutturazione, si sviluppa su complessivi cinque livelli fuori terra: piano interrato per lavanderia, depositi e vani tecnici, piano terra con sala ristorante e locali cucina, piano primo con camere, piano secondo con reception e camere, piano terzo con camere, piano quarto con due camere e terrazzo. Lo stato conservativo e manutentivo dell'albergo è nel complesso soddisfacente. Terreno agricolo posto nelle vicinanze dell'albergo adibito a parcheggio. Si precisa che nella vendita **non sono compresi gli arredi ed in genere tutti i beni mobili presenti nella struttura**

**Manca la conformità degli impianti elettrico e idrico - manca attestato di prestazione energetica.**

**Non risulta il collegamento alla rete gas metano.**

Dati catastali

(a)-Catasto Fabbricati: Comune di Vico di Gargano, foglio 3 particella 72 subalterno 2, cat. D/2, piano S1-T-1-2-3-4, R.E. € 15.100,00 (albergo); (b) Catasto Terreni: Comune di Vico di Gargano, foglio 3 particella 1028, sem. arb., are 5.14, cl. 3, R.D. € 1,46, R.A. € 1,19 (terreno agricolo adibito a parcheggio).

**Relativamente al terreno oggetto della presente vendita si precisa che il predetto è interessato da contenzioso civile con il confinante, il tutto come meglio specificato nella**

perizia integrativa a firma del medesimo esperto stimatore che dovrà essere consultata prima di presentare l'offerta. Si precisa altresì il terreno adibito a parcheggio risulta unito ad ulteriori particelle di terreno non oggetto della procedura e pertanto sarà onere a carico dell'aggiudicatario la delimitazione dei confini del foglio 3 particella 1028

Iscrizioni e trascrizioni

1-Ipoteca volontaria n. 337 del 09/03/2004 , per € 2.275.000,00

2-Ipoteca volontaria n. 450 del 26/09/2012 € 680.000,00

3-Ipoteca volontaria n. 1886 del 22/12/2006 € 252.000,00

4-Ipoteca legale n. 577 del 19/09/2016, per € 156.552,00. Gravante solo sulla particella 72.

5-Pignoramento Immobiliare n. 5901 del 04/09/2019

6-Pignoramento Immobiliare n. 6367 del 05/11/2020.

Titolo di provenienza

Compravendita.

**VINCOLI URBANISTICI PER IL TERRENO COME DA CDU CHE SI ALLEGA**

**Conformità catastale**

Da adeguare dopo la regolarizzazione urbanistica ed edilizia

**Regolarità edilizia e urbanistica**

Tutti i due immobili costituenti il lotto necessitano di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia, propedeutica alla produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica per la sola struttura alberghiera.

Situazione urbanistica del bene: L'esperto riferisce che con riferimento ai titoli abilitativi richiamati nell'atto di compravendita e nonostante il rogito medesimo parli di struttura con piano interrato e quattro livelli fuori terra, non è stato possibile riscontrare né la corrispondenza dei titoli abilitativi richiamati nell'atto di compravendita con l'immobile pignorato attualmente in foglio 3 particella 72 subalterno 2, né, parimenti, attestare la regolarità urbanistica e conformità edilizia della struttura di cui alle citate Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Vico del Gargano del 26 aprile 1968 n. 1503 e successive varianti del 6 febbraio 1970 n. 6 del 24 dicembre 1971 n. 123. Non sono stati rilevati, invece, documenti e/o titoli abilitativi più recenti afferenti a lavori di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria/ordinaria effettuati presso l'immobile.

**SI PRECISA PERTANTO CHE NON E' GARANTITA NE' L'ESISTENZA DI UN VALIDO TITOLO URBANISTICO NE' LA CONFORMITA' DELL'IMMOBILE.**

**Ogni onere che deriverà da quanto sopra ( abbattimento, regolarizzazione e/o ogni altro costo) RESTERA' INTERAMENTE A CARICO DELL' AGGIUDICATARIO**

**CONFORMITA' CATASTALE :** Il CTU riferisce: a) il confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali , evidenzia al piano interrato la mancanza di alcuni muri costituenti in planimetria la cosiddetta Sala Tim. mentre in una parte della sala ristorante è stata modificata la collocazione di un muro per migliorare la separazione dei bagni dalla sala ed altre piccole modifiche finalizzate a migliorare l'accesso agli stessi; b) al primo piano con camere, guardando la struttura dal lato posteriore di Via della Difesa, risulta una finestra in più rispetto alla planimetria, per la precisione quella collocata al di sopra della serranda che introduce al piano interrato; c) alla sinistra della finestra di cui al precedente punto a) vi è un balcone evidentemente ed opportunamente allineato con quelli dei livelli superiori; si fa notare tuttavia la stessa planimetria di cui sopra evidenzia che in quel punto dovrebbe esservi una finestra e non, come invece è, un balcone; tuttavia ciò è da ritenersi un mero errore di riproduzione nel disegno planimetrico, in quanto il balcone è presente in planimetria all'estremo lato sinistro del fabbricato, dove invece vi è una finestra; d) sotto la tettoia alla sinistra dell'ingresso principale dell'hotel su Via Pineta Marzini, sono presenti una finestra ed una porta-finestra non accatastate, comunicanti rispettivamente con l'ufficio retrostante la reception e con la hall.

**IMMOBILE DESTINATO A PARCHEGGIO:** (foglio 3 particella 1028): a) trattandosi di un parcheggio connesso al servizio di un'attività produttiva, il terreno risulta non correttamente allibrato al Catasto Terreni.

Alla luce di quanto fin qui descritto, si renderà necessario, ove possibile alla luce di quanto riferito circa la conformità urbanistica dar corso agli adeguamenti catastali evidenziati . Il cui costo resta a carico dell' aggiudicatario a prescindere dalla stima effettuata dal CTU .

**NON FANNO PARTE DELLA VENDITA GLI IMMOBILI F. 3 p.lla 73 sub 4 e F3 p.lla 73 EU in quanto esclusi dalla vendita dal G.E. con provvedimento del 07-07-2022. Con il medesimo provvedimento il G.E. ha autorizzato a porre in vendita il lotto 1 con il medesimo prezzo base indicato in perizia nonostante l'esclusione dei predetti beni.**

Prezzo base: euro € 2.202.500,00. (duemilioniduecentoduemilacinquecento/00);

Offerta minima: **euro 1.651.875** (unmilionesecicentocinquantunomilaottocentosettantacinque/00).

**Occupazione:** l'immobile risulta occupato senza titolo opponibile e sarà liberato su richiesta dell'aggiudicatario con ordine di liberazione al momento del decreto di trasferimento. Il predetto ordine di liberazione sarà eseguito dal custode giudiziario avv Antonio Cocco 0881-723962 -320-8297217 antoniococco@pec.it

**Vincoli e/o oneri:** Eventuali oneri condominiali impagati il cui ammontare potrà essere richiesto al custode giudiziario . Si precisa che l'aggiudicatario definitivo è obbligato in solido con i debitori al pagamento dei contributi non pagati relativi all'anno in corso e a quello precedente.

## **LOTTO DUE**

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di un immobile nel Comune di Vico del Gargano (FG)- Località San Menaio, rappresentato da un appartamento ad uso civile abitazione allibrato al Catasto Fabbricati in foglio 3 particella 323 subalterno 6, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, R. € 244,03, confinante con vano scala, corte condominiale, foglio 3 particella 323 subalterno 5. Descrizione come da perizia in atti. Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione con superficie commerciale di circa 69 metri quadri ubicato al terzo piano con accesso dalla porta d'ingresso a destra salendo le scale di un fabbricato senza ascensore, costruito a più riprese nella seconda metà degli anni '50, con tre vani e servizi, recentemente ristrutturato, vista panoramica e buono stato di manutenzione e conservazione, diversamente dal fabbricato nel suo complesso, bisognevole di interventi di manutenzione straordinaria. Nel lotto è compresa la **piena proprietà della sola porzione di lastrico solare posto sulla verticale dell' appartamento in vendita e sovrastante l' appartamento, con accesso da botola sul solaio del planerottolo del predetto appartamento. L' accesso alla botola è garantito da scala a pioli. SI TRATTA DI LASTRICO SOLARE DELLA SUPERFICIE DI CIRCA 75 MQ PARI ALLA METÀ DELL'INTERO LASTRICO SOLARE DI COPERTURA DEL CONDOMINIO.** Si precisa che in perizia il predetto bene viene indicato della superficie di 155 mq tuttavia il .G.E. con provvedimento del 27-02-2024 ha autorizzato la vendita del lastrico solare soprastante la verticale dell' appartamento costituente il lotto 2 alla metà del prezzo indicato per il detto lastrico dal perito dal momento che la porzione di lastrico solare in proprietà esclusiva è pari alla metà dell'intero.

Manca la conformità degli impianti elettrico e idrico e Attestato di prestazione energetica. Non risulta il collegamento al gas metano.

#### **Difformita Urbanistiche e catastali**

Costruiti ante 1967. Si riporta quanto indicato in perizia. "L'appartamento ad uso civile abitazione in Località San Menaio -Vico del Gargano (FG) in foglio 3 particella 323 subalterno 6 fa parte di un fabbricato costruito in più fasi nella seconda metà degli anni '50; la prima richiesta di autorizzazione a costruire, risale al 30/04/1955, cui fece seguito, dopo i pareri positivi degli organismi competenti, l'autorizzazione a costruire del 21/06/1955 da parte del Sindaco di Vico del Gargano. I lavori ebbero inizio il 21/06/1955 e furono ultimati il 30/06/1956. L'appartamento pignorato, in particolare, rientra in un progetto di sopraelevazione autorizzato dal Sindaco di Vico del Gargano l'08/03/1957 con prot. 512; i relativi lavori ebbero inizio il 20/04/1957 e furono ultimati il 20/01/1959 con dichiarazione di abitabilità in data 20/04/1959". La distribuzione degli spazi interni è completamente diversa da quanto rappresentato nella planimetria accatastata e non vi è alcuna corrispondenza anche per le finestre; tale circostanza, unitamente al fatto che i dati identificativi riportati sulla planimetria originaria acquisita telematicamente dal Catasto Fabbricati risultano completamente diversi da quelli che a vario titolo si sono succeduti nella storia dell'immobile, lascia supporre che possa essere stata inserita nel sistema una rappresentazione grafica errata. Alla luce di quanto fin qui descritto, si rende necessario dar corso alle seguenti procedure tecniche. Occorre richiedere preliminarmente una procedura di rasterizzazione per verificare e/o confermare il contenuto della planimetria originale e, verosimilmente, dar corso ad un nuovo accatastamento con la fedele riproduzione in planimetria. Il perito ha stimato i costi in € 800,00 che resteranno a carico dell'aggiudicatario a prescindere dall'importo che sarà effettivamente necessario.

#### **Dati catastali**

Immobile allibrato al Catasto Fabbricati: Comune di Vico di Gargano, foglio 3 particella 323 subalterno 6, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. Cat. 60 mq, R.€ 244,03, confinante con vano scala, corte condominiale con foglio 3 particella 323 subalterno 5.

#### **Iscrizioni e trascrizioni**

1-Ipoteca volontaria n. 337 del 09/03/2004 per € 2.275.000,00.

2-Ipoteca volontaria n. 450 del 26/09/2012 per € 680.000,00

3-Ipoteca volontaria n. 1886 del 22/12/2006 13, per € 252.000,00

4-Pignoramento Immobiliare n. 5901 del 04/09/2019

5-Pignoramento Immobiliare n. 6367 del 05/11/2020

Titolo di provenienza

Compravendita.

Regolarità edilizia e urbanistica

Occorre richiedere preliminarmente una procedura di rasterizzazione per verificare e/o confermare il contenuto della planimetria originale. ( cfr perizia)

Conformità catastale

Da adeguare dopo le verifiche sopra descritte

**Prezzo base: euro € 69.600,00. (sessantanovemilaseicento/00);**

**Offerta minima: euro 52.200,00 (cinquantaduemiladuecento/00).**

**Occupazione:** l'immobile risulta nella disponibilità del custode giudiziario avv Antonio Cocco 0881-723962 -320-8297217 antoniococco@pec.it

**Vincoli e/o oneri:** risultano oneri condominiali impagati il cui ammontare potrà essere richiesto al custode giudiziario . Si precisa che l'aggiudicatario definitivo è obbligato in solido con i debitori al pagamento dei contributi non pagati relativi all'anno in corso e a quello precedente.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

### Offerta telematica

*Prescrizioni inerenti la presentazione delle offerte telematiche scaturenti dal decreto Ministero giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, nonché dal codice di rito.*

In generale, l'offerta con modalità telematica si propone mediante accesso al Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://pvp.giustizia.it>) tramite l'impiego di un link che mette a disposizione del singolo interessato un modulo predisposto dal Ministero e che va compilato in ogni sua parte.

In particolare, in corrispondenza del dettaglio del presente lotto posto in vendita è visibile il pulsante "Vai al gestore vendita telematica". Premendo questo pulsante si è indirizzati all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica (nel caso di specie

<https://www.spazioaste.it/>, nella pagina dell'inserzione, e in questa pagina è presente il link per la compilazione dell'offerta.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it)

Il contenuto dell'offerta è indicato nel format ministeriale (accessibile tramite il citato link, reso disponibile attraverso il Portale delle vendite e prevede l'inserimento a cura dell'offerente di tutte le indicazioni richieste dall'art. 12 del citato d.m. n. 32/2015).

Le offerte per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12:00** del giorno precedente la data della vendita - esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente a questo) - 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, oltreché del domicilio o residenza, stato civile ed eventuale regime patrimoniale della famiglia;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, 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. 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) il termine per il pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Si precisa che il termine di pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione a pena di decadenza. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

l) l'importo versato a titolo di cauzione che, a pena di inammissibilità dell'offerta, non potrà essere inferiore al 10% dell'importo offerto;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (si precisa che l'importo versato a titolo di cauzione dovrà necessariamente risultare accreditato sul conto corrente della procedura, di seguito specificato, al momento in cui, decryptate le buste recanti le offerte, si procederà all'esame in punto di loro ammissibilità ed efficacia);

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dallo stesso D.M. 32/2015;

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla eventuale omessa consegna dell'attestato di prestazione energetica.

Si precisa che:

- 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-2code dell'International Organization for Standardization;

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese – rilasciato in data non anteriore a tre mesi - da cui risultino i relativi poteri di rappresentanza e, nel caso, il verbale di assemblea/cda – in copia autentica - che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente/i in corso di validità e del codice fiscale.

La cauzione, per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante bonifico bancario da eseguirsi sulle coordinate IBAN, di seguito indicate, **intestate al Tribunale di Foggia**, in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste. Si precisa che nell'offerta devono essere indicati gli estremi del pagamento della cauzione; perciò, è importante che il pagamento della cauzione avvenga preventivamente e che la ricevuta di pagamento, unitamente ai vari documenti che si intendono allegare, sia a disposizione dell'offerente in formato elettronico.

**IBAN: IT 95 G 02008 15713 00010 2717190, Unicredit SpA - Foggia Causale: POSIZIONE 201900034100001 DEBITORE cauzione asta del 22-04-2025**

Si precisa che è di fondamentale importanza per la buona riuscita dell'operazione che la disposizione di 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 sarà inefficace.

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.

L'offerente che intende partecipare alla vendita telematica deve essere innanzi tutto identificato in maniera inequivocabile. A tal fine, sono due le modalità previste:

1) utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del d.m. 32/2015, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa (cioè, quando saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del d.m. 32/2015);

2) utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa e anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

Quindi, l'offerta può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di normale posta elettronica certificata, oppure può essere inviata mediante "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (art. 2 comma 1 lett. n) d.m. 32/2015) cioè una casella di posta elettronica rilasciata dal gestore del servizio di posta elettronica previa identificazione del richiedente. Ove l'offerta di acquisto sia trasmessa mediante "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", essa può anche non essere sottoscritta in quanto la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta (comma 4 art. 12 d.m. 32/2015). Viceversa, quando l'offerta è sottoscritta con firma digitale, essa può essere trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata, cioè priva dei requisiti di cui all'art. 2 comma 1 lettera n) del d.m. 32/2015.

Si precisa che la persona fisica che compila l'offerta nel sistema (definita "presentatore") può coincidere o meno con gli offerenti (cioè, con le persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta); questi è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del "presentatore" (quindi, offerente e presentatore non coincidono), il presentatore, ai sensi dell'art. 571 cpc, potrà essere esclusivamente un avvocato munito di procura notarile

speciale.

Quando l'offerta è formulata da più persone congiuntamente (che intendono conseguire l'aggiudicazione del bene per quota indivisa ovvero con intestazione separata di plurimi diritti, ad esempio, acquisto per la nuda proprietà in capo ad un soggetto e per l'usufrutto in capo ad un altro) alla stessa deve essere allegata la procura notarile speciale rilasciata a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta (comma 5 art. 12 d.m. 32/2015); in alternativa, la procura notarile potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta (cioè a mezzo della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del d.m. 32/2015) sarà concretamente operativa. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Al fine di garantirne la segretezza e nell'ottica di impedire eventuali turbative d'asta, l'offerta proposta in forma telematica, che è redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale, è cifrata mediante un software realizzato dal Ministero che consente di non conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita. Le offerte, infatti, devono essere compilate per il tramite di un *software on line* in grado di generare una sorta di busta virtuale che l'utente poi deve trasmettere tramite PEC direttamente al Ministero della Giustizia. Le buste in questione restano chiuse e sono criptate nel server del Ministero sino al momento in cui vengono trasmesse alla piattaforma del "gestore" della vendita telematica cui compete di mettere a disposizione del referente per la vendita i dati acquisiti onde consentire a quest'ultimo l'effettivo svolgimento della gara che, se espletata, dovrà essere compiuta *on line*.

L'offerta si intende correttamente depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero lo comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica; cosicché, i gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e

chiederanno di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 cpc.

Tuttavia, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati come inanzi detto, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso, il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta.

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 in modalità telematica è tenuto al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esonerato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio " Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale ei servizi telematici <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell' offerta telematica

Si precisa che il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero ([pst.giustizia.it](https://pst.giustizia.it)) all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche".

**Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Il gestore della vendita Telematica è la **Astalegale.net S.p.A. Sede Legale e Operativa Piazza Risorgimento 1 – VI Strada 20841 Carate Brianza (MB).**

#### Offerta analogica

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa da consegnare al professionista delegato presso lo studio sito a Foggia (FG) in Antonio Salandra n. 1 **entro**

le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita dalle ore 10:30 alle 12:30 e dalle 17:30 alle 20:30 (esclusi sabato e giorni festivi). Sulla busta deve essere indicata solo la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;

L'offerta – presentata con domanda in bollo da euro 16.00 - dovrà contenere:

A) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, stato civile ed eventuale regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese – rilasciato in data non anteriore a tre mesi - da cui risultino i relativi poteri di rappresentanza e, nel caso, il verbale di assemblea/cda – in copia autentica - che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

B) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);

C) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

D) l'indicazione del 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. 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;

E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale;

F) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Si precisa che, nel caso in cui il termine

di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo", a pena di decadenza.

**All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta e a pena di inammissibilità della medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE) ; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente** nonché assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato alla Tribunale Foggia Proc. n. 341/2019 R.G.E., per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

#### MODALITÀ COMUNI DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Sia in riferimento alle offerte telematiche che alle offerte analogiche, è stabilito quanto segue.

A norma dell'art. 571 cpc, ognuno, tranne il debitore, è ammesso a proporre offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato (munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata precedentemente all'aggiudicazione) anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc. In quest'ultimo caso, l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato anche la procura speciale ai sensi dell'art. 583 cpc. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

L'offerente, a pena di esclusione dalla gara, deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi fisicamente, oppure *on-line*, all'udienza sopra indicata; in caso contrario, qualora sia stata presentata un'unica offerta valida, questa sarà accolta anche se

l'offerente sia *off-line* o assente in sede d'asta. Mentre, nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita in sede d'asta o sia *off-line*:

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione ( al netto degli oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nei tre giorni lavorativi successivi.

In caso di aggiudicazione, l'offerente - detratta la cauzione già versata - è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita pari al 20% dell'importo di aggiudicazione mediante consegna di assegni circolari con le stesse modalità indicate per il versamento della cauzione, presso lo studio del professionista delegato (dalle ore 10:30 alle 12:30 e dalle 17:30 alle 20:30 (esclusi sabato e giorni festivi)) ovvero a mezzo bonifico bancario, **nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione, con la precisazione che il predetto termine è perentorio e non potrà essere prorogato.** In caso di inadempimento ( mancata consegna assegni circolari o mancato pagamento a mezzo bonifico) nel termine previsto, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario inadempiente perderà tutte le somme versate e gli atti saranno rimessi al G.E. per gli adempimenti di cui agli artt 587 cpc e 177 dip att cpc. ( **Si invitano gli interessati all' attenta lettura delle citate norme di legge il cui testo è facilmente reperibile online sui siti istituzionali )**

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco risulta indicato *infra*;

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco risulta indicato *infra*;

L'aggiudicatario 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 che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige ([www.gruppocarige.it](http://www.gruppocarige.it)) (tel. 0881/568456); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo Soc.Coop. a r.l. ([www.bccsangiovanriotondo.com](http://www.bccsangiovanriotondo.com)) 0882/837050; Banca Popolare

dell'Emilia Romagna ([www.bper.it](http://www.bper.it)) 0881.710111; Banca Popolare di Bari ([www.popolarebari.it](http://www.popolarebari.it)) (tel. 0881 777895); Banca Popolare di Milano ([www.bpm.it](http://www.bpm.it)) 0881.565111; Banca Popolare di Puglia e Basilicata ([www.bppb.it](http://www.bppb.it)) tel. 0881/782711; Banca Popolare Pugliese ([www.bpp.it](http://www.bpp.it)) tel. 0881/794111; BancApulia ([www.bancapulia.it](http://www.bancapulia.it)) ora Intesa San Paolo 0881.720314, 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 purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cpc 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 cpc.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende usufruire delle agevolazioni fiscali (cs., prima casa).

Le buste (cartacee e/o telematiche) saranno aperte, alla presenza fisica oppure *on-line* degli offerenti, **il giorno 22 aprile 2025 alle ore 16:30 a Foggia (FG) in via Antonio Salandra n. 1 presso lo studio del professionista delegato**. Saranno anche dichiarate inefficaci le offerte: 1) pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso; 2) che indichino un prezzo inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base indicato nel presente avviso ; 3) non accompagnate dal versamento della cauzione nella misura di  $\frac{1}{10}$  del prezzo offerto e con le modalità previste per la vendita telematica o analogica.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà in ogni caso a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad  $\frac{1}{50}$  (un cinquantesimo) rispetto al prezzo offerto dal maggior offerente (aumento minimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, al termine della gara, avrà effettuato il rilancio più alto; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; qualora siano state prestate cauzioni di pari importo, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; tuttavia,

qualora sia stato indicato il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, verrà disposta la vendita a favore dell'offerta presentata per prima;

Qualora risultino presentate istanze di assegnazione ex artt. 588-589 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima ovvero il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente esperimento di vendita, il professionista delegato procederà – come per legge – all'assegnazione in luogo dell'aggiudicazione;

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, e comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, ovvero oneri per eliminazione di abusi edilizi –, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni:

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e

sequestri che saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario ad eccezione di quanto indicato in perizia;

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario;

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e per la trascrizione dell'atto di trasferimento) sarà a carico dell'aggiudicatario; **a tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le stesse modalità indicate per il versamento della cauzione, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari ad un quinto del prezzo dell'aggiudicazione.** Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione rivoltagli dal sottoscritto professionista. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, verrà tempestivamente segnalata tale situazione ai competenti uffici, affinché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge. L'eventuale somma residua, in seguito al pagamento degli oneri anzidetti, verrà restituita all'aggiudicatario;

L'elaborato peritale, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, è disponibile per la consultazione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio a Foggia (FG) in via Antonio Salandra n. 1;

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

Chiunque è interessato a presentare offerta di acquisto e abbisognasse di informazioni, potrà contattare il professionista delegato e custode del bene immobile in vendita -Avv. Antonio Cocco -presso il suo studio in Foggia, al Via Antonio Salandra n. 1, anche per telefono al n. 0881/723962 – 320-8297217 dal lunedì al venerdì di ogni settimana, dalle 17:00 alle 19:30. Eventuali richieste di visita presso gli immobili potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite

pubbliche", accedendo alla apposta funzione "prenota visita immobile", compilando il *form* di prenotazione

Foggia, 15 gennaio 2025

Il professionista delegato

avv. Antonio Cocco

FIRMATO DIGITALMENTE  
SULL' ORIGINALITÀ



Regione Puglia



Comunità Europea

## Comune di Vico del Gargano

(Provincia di Foggia)  
- Ufficio Tecnico Comunale -  
- III SETTORE -

Piazza San Domenico, 3

e-mail: [vicodelgargano@postecert.it](mailto:vicodelgargano@postecert.it)

tel. 0884\_99.83.47

N. 27 / 2024

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista l'istanza prodotta, in data 27.05.2024 - Prot. Gen. n. 10272 - dall'Avv. Antonio COCCO, in qualità di delegato dal Tribunale di Foggia III Sezione Civile, giusta delega agli atti - tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica relativo ai seguenti terreni ivi indicati;

Visto l'art. 30, c.3, del D.P.R. 06.06.2011, n. 380;

Visto il decreto sindacale n. 140/2023, di nomina di Responsabile dell'UTC III settore, in favore della sottoscritta: [REDACTED]

Visto il Piano Urbanistico Generale, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 10.05.2018, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 101 del 02.08.2018;

Visto il Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Regione Puglia, aggiornato all'attualità;

Vista la deliberazione n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, con la quale la Giunta Regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale, con la deliberazione n. 240 del 08.03.2016 e successive modificazioni, pubblicata sul BURP n. 32 del 22/03/2016, con la quale ha approvato alcuni aggiornamenti e rettifiche degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, ai sensi dell'art. 104 e dell'art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Visti gli artt. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 30 - Lottizzazione abusiva - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A);

Visto gli elementi presentati con la domanda e le risultanze degli atti e della documentazione tecnica in possesso di questo Ufficio;

#### CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo comune ha la seguente destinazione urbanistica:

**Foglio n. 3 - Mappale n. 1028**

Incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PUG/P Contesto Urbano - CU 08

interessato dal vincolo RP PPTR 621 UCP - Aree di rispetto dei boschi. Buffer 100mt

interessato dal vincolo RP PPTR 611 UCP - Versanti pendenza > 20%

interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP - Territori costieri. Buffer 300m

interessato dal vincolo RP PPTR 622 BP - Parchi e riserve

interessato dal vincolo RP PPTR 631 BP - Immobili e aree di notevole Interesse pubblico

*con le seguenti specifiche tecnico - amministrative:*

**PUG/P Contesto Urbano - CU 08 / Parte Programmatica**

PUG/P Contesto Urbano - Art. 139 - CU 08 -> Contesto urbano costiero

1. Definizione:

a. si identifica con le località di San Menaio e Valazzo, porzioni costiere e sub-collinari del territorio comunale distribuite per lo più a tergo della fascia di salvaguardia costa, destinato vocazionalmente ad insediamenti residenziali turistici. Le porzioni di territorio comprese in questo contesto presentano un livello inferiore di qualità urbana e ambientale, raggiungibile attraverso piccoli e diffusi interventi di completamento, adeguamento, arricchimento del mix funzionale e della dotazione di servizi. Si tratta di un contesto caratterizzato da grave disordine urbanistico e scarso o nullo valore architettonico. L'impianto morfologico è riconoscibile, ma carente di manutenzione; i servizi e le attrezzature, se realizzate, sono bisognose di ammodernamenti e adeguamenti funzionali e formali; gli spazi aperti, pur configurati, spesso sono sottoutilizzati o in degrado a causa della carenza di risorse pubbliche dedicate alla loro realizzazione o manutenzione;

b. il CU 08 corrisponde: alla zona omogenea di tipo B3, a parte delle zone classificate come F2 - Zone ad attrezzature turistiche, sportive e del tempo libero - e a parte della zona agricola E4, del Pdf. Le suddette zone urbanistiche non sono mai state disciplinate da PP.

2. Parametri urbanistico-edilizi:

a. per le porzioni di territorio del CU 08 che ricentrano nei territori costieri così come definiti dall' Art. 65 e graficizzati nelle Tav. 5 e 25a del PUG, si applica la disciplina degli artt. Art. 68 Art. 69 Art. 70 delle presenti norme;

b. per le porzioni di territorio del CU 08 che non rientrano nei territori costieri così come definiti dall' Art. 65 e graficizzati nelle Tav. 5 e 25a del PUG, si applica la disciplina del presente articolo;

c. H: m 10,50. Nel caso di ampliamenti/sopraelevazioni, l'H dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Qualora gli edifici adiacenti e circostanti presentino differenti altezze, la sopraelevazione dovrà raggiungere l'edificio con altezza a quota inferiore;

d. Np: 3;

e. standard urbanistici ai sensi dell'Art. 13 delle presenti NTA;

f. valgono le disposizioni comuni al CU, di cui agli articoli Art. 130 Art. 131 delle presenti NTA;

g. Dc: minimo assoluto di m 5;

h. Ds: a filo o su allineamenti arretrati esistenti, e comunque non inferiore a quanto fissato dai DM n. 1404/1968 e DM n. 1444/1968, e dalla l. nazionale n. 285/1992 e Dpr n. 495/1992, e ss. mm. e ii., con un minimo assoluto di m 5;

i. Df: minimo assoluto m 10, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza;

3. Destinazioni d'uso: U1, U2a (ad esclusione delle attività produttive nocive o moleste non compatibili con contesti residenziali), U2b, U2c, U2d, U3, U4 (riferito alle sole attività esistenti alla data di adozione del PUG), U5, U6.

4. Categorie di intervento: MO, MS, RS, D1, D2, A;

5. Modalità di attuazione: IC;

6. Zona omogenea ai sensi del DM n. 1444/1968: il contesto è classificabile ai sensi del DM n. 1444/1968 come zona omogenea B.

**RP PPTR 621 UCP - Aree di rispetto dei boschi. Buffer 100mt**

PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 176 del 16/02/2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23/03/2015.

Aggiornamento alla DGR n. 240 del 08/03/2016, DGR n. 1162 del 26/07/2016, DGR n. 496 del 07/06/2017 e DGR n. 2292 del 21/12/2017.

6.2 - STRUTTURA ECOSISTEMICA - AMBIENTALE - 6.2.1 - Componenti botanico - vegetazionali:

- definizione art. 57;

- disposizioni normative: art. 60 / art. 61.

UCP - Area di rispetto dei boschi (100m). Codice del Paesaggio: art. 143, co. 1, lett. e).

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- definizione: art. 59 - 4);

- disposizioni normative: misure di salvaguardia e utilizzazione;

- articolo: 63.

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, di cui all'approvazione definitiva DGC n. 23 del 10/05/2018,

**RP PPTR 611 UCP - Versanti pendenza > 20%**

PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 176 del 16/02/2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23/03/2015.

Aggiornamento alla DGR n. 240 del 08/03/2016, DGR n. 1162 del 26/07/2016, DGR n. 496 del 07/06/2017 e DGR n. 2292 del 21/12/2017.

6.1 - STRUTTURA IDRO-GEO-MORFOLOGICA - 6.1.1 - Componente geomorfologica:

- definizione art. 49;

- disposizioni normative: art. 51 / art. 52.

UCP - Versanti. Codice del Paesaggio: art. 143, co. 1, lett. e).

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- definizione: art. 50 - 1);

- disposizioni normative: misure di salvaguardia e utilizzazione;

- articolo: 53.

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, di cui all'approvazione definitiva DGC n. 23 del 10/05/2018,

**RP PPTR 612 BP - Territori costieri. Buffer 300m**

PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 176 del 16/02/2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23/03/2015.

Aggiornamento alla DGR n. 240 del 08/03/2016, DGR n. 1162 del 26/07/2016, DGR n. 496 del 07/06/2017 e DGR n. 2292 del 21/12/2017.

6.1 - STRUTTURA IDRO-GEO-MORFOLOGICA - 6.1.2 - Componenti idrogeologiche:

- definizione art. 40;

- disposizioni normative: art. 43 / art. 44.

BP - Territori costieri (300m). Codice del Paesaggio: art. 143, co. 1, lett. a).

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- definizione: art. 41 - 1);

- prescrizioni;

- articolo: 45;

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, di cui all'approvazione definitiva DGC n. 23 del 10/05/2018.

**RP PPTR 612 UCP - Vincolo idrogeologico**

PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 176 del 16/02/2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23/03/2015.

Aggiornamento alla DGR n. 240 del 08/03/2016, DGR n. 1162 del 26/07/2016, DGR n. 496 del 07/06/2017 e DGR n. 2292 del 21/12/2017.

6.1 - STRUTTURA IDRO-GEO-MORFOLOGICA - 6.1.2 - Componenti idrogeologiche:

- definizione art. 40;

- disposizioni normative: art. 43 / art. 44.

UCP - Aree soggette a vincolo idrogeologico. Codice del Paesaggio: art. 143, co. 1, lett. e).

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- definizione: art. 42 - 3);

- disposizioni normative: si applicano solo indirizzi e direttive.

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, di cui all'approvazione definitiva DGC n. 23 del 10/05/2018.

**RP PPTR 622 BP - Parchi e riserve**

PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 176 del 16/02/2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23/03/2015.

Aggiornamento alla DGR n. 240 del 08/03/2016, DGR n. 1162 del 26/07/2016, DGR n. 496 del 07/06/2017 e DGR n. 2292 del 21/12/2017.

6.2 - STRUTTURA ECOSISTEMICA - AMBIENTALE - 6.2.2 - Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici:

- definizione art. 67;

- disposizioni normative: art. 69 / art. 70.

BP - Parchi e riserve. Codice del Paesaggio: art. 142, co. 1, lett. f).

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- definizione: art. 68 - 1);

- disposizioni normative: prescrizioni;

- articolo: 71.

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, di cui all'approvazione definitiva DGC n. 23 del 10/05/2018.

**RP PPTR 631 BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico**

PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 176 del 16/02/2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23/03/2015.

Aggiornamento alla DGR n. 240 del 08/03/2016, DGR n. 1162 del 26/07/2016, DGR n. 496 del 07/06/2017 e DGR n. 2292 del 21/12/2017.

6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO - CULTURALE - 6.3.1 - Componenti culturali e insediative:

- definizione art. 74;

- disposizioni normative: art. 77 / art. 78.

BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico. Codice del Paesaggio: art. 136.

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- definizione: art. 75 - 1);

- disposizioni normative: prescrizioni;

- articolo: 79.

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, di cui all'approvazione definitiva DGC n. 23 del 10/05/2018.

**RP PPTR 631 UCP - Area di rispetto siti storico culturali**

PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 176 del 16/02/2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23/03/2015.

Aggiornamento alla DGR n. 240 del 08/03/2016, DGR n. 1162 del 26/07/2016, DGR n. 496 del 07/06/2017 e DGR n. 2292 del 21/12/2017.

6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO - CULTURALE - 6.3.1 - Componenti culturali e insediative:

- definizione art. 74;

- disposizioni normative: art. 77 / art. 78.

UCP - Area di rispetto siti storico - culturali. Codice del Paesaggio: art. 143, co. 1, lett. e).

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- definizione: art. 76 - 2) a);

- disposizioni normative: misure di salvaguardia e utilizzazione;

- articolo: art. 81 co. 2 e 3.

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, di cui all'approvazione definitiva DGC n. 23 del 10/05/2018.

Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 dall'ufficio tecnico comunale, su specifica richiesta di soggetto giuridicamente legittimato **in esenzione trattandosi di adempimento espressamente richiesto dall' Autorità Giudiziaria**

L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni momento il ritiro/correzione di eventuale certificato di destinazione urbanistica rivelatosi erroneo, correndo l'obbligo in capo all'Amministrazione di rettificare la distorta rappresentazione della destinazione urbanistica dell'area, non coincidente con le risultanze dello strumento urbanistico. (T.A.R. Puglia Lecce, Sezione II, 13 marzo 2013 sentenza n. 369).

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla Legge.

Vico del Gargano 28.05.2024

Il tecnico redattore: G. m.



AVV. ANTONIO COCCO  
71122 Foggia – Via Antonio Salandra, 1 0881.723962  
PEC: antonicocco@pec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

G.E. dott. M PALAGANO

Procedura n. 341/2019 + 255/2020 R.G.Es. Imm.

**ASTA DEL 22-04-2025**

**TERMINE PER PRESENTARE OFFERTE**

**ENTRO LE ORE 12:00 DEL 18-04-2025**

Il professionista delegato

avv. Antonio Cocco

