

Avv. Donato Ricco  
Viale Ofanto n. 329  
71122 Foggia  
tel. e fax 0881.1745216 - cell.347.8294556  
pec: ricco.donato@avvocatifoggia.legalmail.it

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**n. 514/2016 R.G.Es.Imm.**  
**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Donato Ricco, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia G.E. dott. Claudio Caruso, con ordinanza emessa in data 12.03.2025, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 514/2016 R.G.es.Imm;  
accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;  
appurata la insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;  
vista la relazione di stima dei beni pignorati;  
vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c.;  
visto l'esito negativo del primo esperimento di vendita del 13/01/2026;

**AVVISA**

che il giorno **29 luglio 2026, ore 15:30 e seguenti**, dinanzi al professionista delegato, Avv. Donato Ricco, presso Aula Aste Telematiche sita in Lucera alla via Federico II n. 11, stanza n.1, si terrà la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA dei beni di seguito indicati:

**LOTTO UNICO**  
**PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**DESCRIZIONE IMMOBILE**

L'immobile posto in vendita, come risulta dalla Relazione di stima redatta dal dott. Ing. Antonio Flaminio, è composto da:  
- **struttura alberghiera** sita nel Comune di Peschici (FG) località Pozzo – Valle Clavia, insistente su terreno di proprietà del Comune di Peschici; gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al:

- foglio 10, mapp. 295, sub 1, p. T, cat. C/2, cl. 12, mq 27, r.c. 136,65;
- foglio 10, mapp. 295, sub 2, p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 8,5, r.c. 834,08;
- foglio 10, mapp. 295, sub 3, p. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 4, r.c. 464,81;

L'**immobile** oggetto di stima in Peschici, alla località Pozzo – Valle Clavia, è rappresentato da una struttura alberghiera situata, giungendo da Rodi Garganico/San Menaio, all'imbocco che precede l'abitato di Peschici in prossimità dell'ultimo semi-tornante a sinistra e in discesa dalla Strada Statale 89 Garganica, all'interno della fascia di rispetto stradale della S.S. 89, in zona d'uso turistico "Nucleo Ta – insediamento Ta/2" secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

Trattasi del complesso alberghiero di quindici camere all'insegna "Hotel Incontro II" (classificato di Una Stella nel quinquennio 2010-2014, classificazione non più rinnovata), già "Albergo Verderame", costituito da più corpi di fabbrica su un'area di complessivi mq. 2.094, in pendenza e recintata con rete metallica su muretto d'ambito, in buona parte pavimentata con lastre irregolari di pietra naturale su letto di malta cementizia e in parte attrezzata a verde, con vegetazione alta e alcuni

alberi di pino lungo il versante basso del declivio, vegetazione bassa e più rada nella parte alta con alcune limitate aiuole interne.

Alla struttura si accede dalla parte bassa del declivio attraverso l'ampio cancello a giorno in ferro a due battenti posto al Km 83 della S.S. 89 (ingresso principale), lungo il rettilineo in discesa che segue il tornante e precede la piana di Peschici; altro ingresso secondario è raggiungibile dalla curva del tornante, anch'esso preceduto da analogo cancello che immette nell'area interna lastricata, in parte destinata a parcheggio.

Varcato il cancello dell'ingresso principale, dopo 10-15 metri percorsi in lieve salita, si incontra il plesso principale dalla struttura prevalentemente in muratura portante che si eleva su tre livelli; lungo la fascia in salita alla sinistra di detto plesso, poco distanziati da una gradonata interposta, si susseguono un forno in muratura all'aperto con annesso piccolo locale deposito, a quota poco più alta del piano terra del plesso principale, seguito da fabbricato ad un piano fuori terra dalla struttura in c.a., di consistenza ridotta rispetto al plesso principale, insistente a quota intermedia tra il piano terra e primo piano di quest'ultimo; ancora più a sinistra vi è una estesa area di pertinenza lastricata e carrabile, in parte destinata a parcheggio, che si restringe in prossimità dell'ingresso secondario verso la curva del tornante e si dirama con continuità sia sulla parte posteriore dell'edificato (per lo più a quota primo piano del plesso principale) che su quella anteriore (per lo più a quota piano terra del plesso principale) fino a raccordarsi con l'ingresso principale.

Sull'estrema destra del plesso principale, in area accidentata e preclusa al passaggio, si rivela un rudere della consistenza di un unico vano in muratura di pietrame informe e precaria, di epoca remota, in completo stato di fatiscenza ed abbandono, ormai sopraffatto dalla vegetazione spontanea autoctona.

Il plesso principale è preceduto a piano terra da tettoia in legno ad unica falda inclinata (mq 53 ca.) da cui si accede frontalmente ad un piccolo alloggio per il personale (mq 22.41 – h 2.65) con annesso bagno (mq 4.31) disimpegnato (mq 1.22), mentre sulla destra si entra in un'ampia veranda ad L (mq 77.70) attrezzata con continuità a reception, bar e sala colazione, dalla struttura in legno con muretti perimetrali di tufo sottostanti gli infissi vetrati scorrevoli in alluminio elettrocolorato e copertura a falde inclinate (una per ogni lato della L) anch'esse in travi di legno e tavolato con sovrastante impermeabilizzazione e tegole marsigliesi ( $h_{max}$  3.35,  $h_{min}$  2.20).

Entrati nella veranda, subito a sinistra si passa ad un vano deposito (mq 15.40 – h 2.30) seguito da percorso-disimpegno (mq 3.22); di fronte si accede alla zona cucina articolata in un vano più o meno regolare (mq 25.70 – h 2.70) direttamente comunicante con un'area molto irregolare dalla forma allungata (mq 26.12 –  $h_{media}$  2.60), rialzata di due gradini, con copertura di pannelli sandwich a falda inclinata, largo camino a metà della sua lunghezza e porta di uscita sulla testata verso il lato basso del declivio, in area accidentata e terrosa; dalla parte finale della veranda ad L si accede al blocco servizi igienici attraverso antibagno-disimpegno (mq 1.17) di distribuzione a due piccoli bagni (mq 1.92 + mq 2.17), il tutto protuberante nell'area irregolare a servizio della cucina.

Il piano terra descritto prospetta per l'intera altezza lungo il versante basso del declivio (direzione ingresso principale), mentre risulta completamente contro-terra (interamente interrato) sul retrostante versante alto del declivio, quest'ultimo per lo più a quota primo piano del plesso.

Sempre dalla tettoia antistante il plesso principale, salendo da sinistra una gradonata inserita tra il laterale sinistro del plesso e la sequenza forno – fabbricato ad un piano, si raggiunge un percorso sub-orizzontale scoperto a primo piano adiacente l'intera facciata posteriore e poco sottostante la quota di calpestio del pendio (superficie lastricata), che porta ad un piccolo portico d'angolo sormontato da falda inclinata in latero-cemento con sovrastanti tegole marsigliesi (mq 6.04 –  $h_{media}$  2.70), da cui si accede da un lato al portoncino d'ingresso del primo piano, dall'altro si imbecca la ristretta scalinata aperta

adiacente la facciata laterale destra del plesso, che porta al secondo piano.

Oltre che dalla gradonata, è possibile raggiungere il retrostante portico di accesso al primo piano, anche aggirando sulla sinistra il forno e il fabbricato ad un piano, in un percorso senza gradini (superficie lastricata) ma più lungo e in salita; non vi è possibilità di aggirare il plesso da destra, in quanto molto prossimo al confine, distanziato da una ristretta area accidentata ed impervia.

Varcato il portoncino d'ingresso del primo piano (di fatto più o meno alla stessa quota del calpestio lastricato del pendio), dopo un piccolo disimpegno (mq 2.85 – h 2.35) con finestra sulla destra e ripostiglio di fronte (mq 3.05), scendendo un gradino sulla sinistra si imbecca un percorso tortuoso, tipo corridoio a C controsoffittato e cieco (mq 14.05), di distribuzione a sei camere contraddistinte con i numeri pari 4, 6, 8, 10, 12, 14, una diversa dall'altra per forma e superficie, ciascuna con bagno indipendente; sempre al primo piano vi è un'altra camera, la numero 2, dall'accesso indipendente, raggiungibile da una propria ampia scalinata adiacente il laterale sinistro del plesso, parallela alla gradonata.

Di seguito i dati dimensionali delle sette camere al primo piano:

Camera 2	mq 10.53	h. 3.15	bagno mq 2.35 (cieco),	
Camera 4	Mq 10.47	h. 2.65	bagno mq 2.37 (con finestra),	
Camera 6	Mq 12.57	h. 3.15	bagno mq 2.76 (cieco),	
Camera 8	mq 15.13	h. 3.15.	bagno mq 2.21 (con finestra),	
Camera 10	mq 10.35.	h. 3.15	bagno mq 2.29 (cieco),	balcone mq 2.00,
Camera 12	mq 11.71	h. 3.15	bagno mq 2.39 (cieco),	balcone mq 2.00,
Camera 14	mq 9.35	h. 3.15	bagno mq 2.64 (cieco).	

Anche il secondo piano è raggiungibile dal portico d'angolo imboccando la ristretta scalinata aperta in unica rampa adiacente la facciata laterale destra del plesso che porta ad un terrazzo comune (mq 52.40) su cui si attestano in sequenza le porte di accesso a quattro camere contraddistinte con i numeri 16, 18, 20, 22, ciascuna con bagno indipendente.

Di seguito i dati dimensionali delle sette camere al primo piano:

Camera 16	mq 14.02	h. 2.70	bagno mq 3.16 (con finestra),	
Camera 18	Mq 9.45	h. 2.70	bagno mq 2.84 (con finestra),	
Camera 20	Mq 8.15	h. 2.70	bagno mq 2.24 (con finestra),	
Camera 22	mq 10.16	h. 2.70	bagno mq 2.02 (con finestra),	balcone mq 2.40.

Tutte le 11 camere del plesso principale, direttamente aerate ed illuminate da finestre o portefinestre, sono dotate di aria condizionata e i relativi bagni sono rialzati, tutti preceduti da gradino.

Si rilevano al primo piano due piccoli ripostigli ricavati sotto la rampa della scalinata che porta al secondo piano, seguiti da altri due piccoli locali sporgenti rispetto il filo della scalinata, destinati rispettivamente a ripostiglio e vano caldaia, il tutto alla stessa quota dell'area esterna lastricata che termina sul terrazzo (mq 27,91) a copertura del sottostante vano cucina.

Il fabbricato ad un piano fuori terra alla sinistra del plesso principale, si compone di quattro camere, ciascuna con accesso indipendente dall'esterno, due da un pianerottolo a metà della gradonata (frapposta tra il fabbricato in questione e il plesso principale, dove si restringe fino a mt 2.00), due sul fronte opposto (lato ingresso secondario alla struttura, verso il tornante) da pianerottolo coperto da tettoia in legno (mq 17.40 – h<sub>media</sub> 2.70), raccordato su un lato all'area lastricata discendente verso l'ingresso principale.

Le 4 camere contraddistinte con i numeri 24, 26, 28, 30, simili e speculari tra loro, sono dotate di finestra, aria condizionata e bagno indipendente.

Di seguito i dati dimensionali delle quattro camere del fabbricato ad un piano:

Camera 24 mq 10.66 h. 2.85 bagno mq 2.76 (con finestra),

Camera 26 mq 10.64 h. 2.85 bagno mq 2.78 (con finestra),

Camera 28 mq 10.59 h. 2.85 bagno mq 2.71 (con finestra),

Camera 30 mq 10.50 h. 2.85 bagno mq 2.77 (con finestra).

Sopra il fabbricato vi è terrazzo piano pavimentato (mq 58.52), raggiungibile da una scalinata a tre rampe che si dirama dalla sommità della gradonata.

All'inizio della gradonata a salire, prima del descritto fabbricato, vi è un grande forno a legna in muratura (mq 5 ca) attrezzato con piani di lavoro in pietra liscia su muretti (lato bocca del forno) e retrostante adiacente piccolo deposito, anch'esso in muratura, con copertura a doppia falda (mq 3.24 –  $h_{media}$  1.90).

Il complesso alberghiero descritto, distante meno di 500 metri dalla spiaggia, per quanto certamente condizionato dalla particolare posizione e dall'andamento plano-altimetrico del terreno, si discosta notevolmente dai consueti canoni; il disagiata percorso per raggiungere le camere, in particolare quelle del plesso principale, il corridoio ristretto e cieco di distribuzione caotica alle camere del primo piano, la diversa forma e superficie delle stesse camere, ad eccezione di quelle del fabbricato ad un piano, tutti i bagni del plesso principale preceduti da gradino, ed altro, denotano criticità sotto il profilo funzionale e distributivo; del resto, l'odierna organizzazione è il risultato di ampliamenti e riattamenti nel tempo di una originaria struttura costituita da due abitazioni e un deposito.

Le facciate dei corpi di fabbrica sono intonacate e tinteggiate al quarzo per esterni, con i basamenti rivestiti a varie altezze in pezzame di pietra naturale, come pure muretti e diversi elementi strutturali e non; i vari cornicioni, aggetti e falde inclinate sono per lo più protetti da sovrastanti tegole marsigliesi; le pavimentazioni esterne in pezzame di pietra naturale e parte in monocottura, parapetti davanali e soglie in pietra di Apricena; il tutto in mediocre stato di conservazione, necessitando di mirati interventi di manutenzione, maggiormente volti all'eliminazione di un diffuso stato fessurativo dei cornicioni e degli aggetti in genere, ma anche al contrasto del fenomeno di risalita di umidità in alcune parti basse.

In ordine alle finiture interne, le pareti sono tinteggiate in lavabile con sottostante battiscopa d'ambito, le pavimentazioni per lo più in ceramica, le porte di ingresso alle camere del primo piano in legno tamburato, semi-blindate in metallo quelle di accesso dall'esterno del secondo piano e del fabbricato ad un piano, le porte dei bagni parte in legno tamburato, parte in alluminio elettrocolorato, le pareti dei bagni tutte piastrellate almeno fino a 2 mt, gli infissi esterni con doppio vetro in alluminio elettrocolorato, con effetto legno all'interno delle camere del fabbricato ad un piano, pure in alluminio la maggior parte delle persiane.

Gli arredi nelle camere, negli spazi comuni della veranda a piano terra e le attrezzature/apparecchiature datate della cucina, denotano un livello di tipo standard tendente all'economico.

Il complesso ispezionato è dotato dei consueti impianti sottotraccia elettrico, idrico di adduzione di scarico; in ogni camera vi è uno split dell'aria condizionata, ma esiste anche un impianto di riscaldamento con i termosifoni di ghisa in quasi tutte le camere, che però risulta dismesso, staccato dalla vecchia caldaia a gasolio presente nel vano tecnico a primo piano, di fatto utilizzata solo come generatore di calore abbinato ad un serbatoio di accumulo e distribuzione di acqua calda; pur funzionanti, gli impianti necessitano di un adeguamento alle disposizioni del D.M 37/08, con presumibile costo di € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Si rilevano, inoltre, notevoli criticità per quanto riguarda il requisito della visitabilità degli spazi di relazione e dell'accessibilità di alcuna camera da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale; ciò comportando

un ulteriore aggravio dei costi di adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche (Legge n. 13/89), con opere e specifica progettazione valutabili in € 15.000,00÷20.000,00.

Quanto rilevato e descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica esplicativa dello stato dei luoghi (Allegato 2), dalle planimetrie catastali (Allegato 4) e dalle restituzioni grafiche dei rilievi metrici effettuati (allegato 3).

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili, siti nel Comune di Peschici, sono censiti in Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

- struttura alberghiera sita nel Comune di Peschici (FG) località Pozzo – Valle Clavia, insistente su terreno di proprietà del Comune di Peschici; gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al:

- foglio 10, mapp. 295, sub 1, p. T, cat. C/2, cl. 12, mq 27, r.c. 136,65;
- foglio 10, mapp. 295, sub 2, p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 8,5, r.c. 834,08;
- foglio 10, mapp. 295, sub 3, p. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 4, r.c. 464,81;

### **CONFINI**

L'immobile, come risulta dalla Relazione di stima redatta dal dott. Ing. Antonio Faminio, confina a Nord con p.lla 541, ad est e a sud con S.S. 89, ad ovest con S.S. 89 e p.lla 181, salvo altri.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Come emerso dalla Relazione di stima, l'immobile non è soggetto a oneri e vincoli di natura condominiale.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Relativamente alle concessioni e autorizzazioni, in seguito a richiesta di visura pratiche edilizie all'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici, formalizzata dal Perito Estimatore (dott. Ing. Antonio Flaminio), risulta che la struttura alberghiera in esame nasce da un originario plesso costituito da un magazzino e da due abitazioni, realizzato abusivamente e poi sanato ai sensi della L. 47/85 con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 23.07.1993 per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 10 Particella 295 subb 1-2-3 (accatastamento del 1987: magazzino sub 1 categoria C/2 – abitazioni subb. 2-3 categoria A/3).

Successivamente venivano realizzate altre opere abusive che ne variavano profondamente l'aspetto sotto il profilo distributivo e della consistenza, con la realizzazione di un'ampia veranda (reception, bar, sala colazioni) in ampliamento del piano terra e di una adiacente superficie coperta-aperta (oggi tettoia), un ampliamento al secondo piano (ampliamento camere), la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica indipendente ad un piano fuori terra (quattro camere con accesso dall'esterno) ed altre opere minori, alcune delle quali oggi non più esistenti; il tutto con l'intento di trasformare il complesso immobiliare in struttura alberghiera.

Per dette opere abusive realizzate entro il 31.12.1993, venivano inoltrate le seguenti istanze di condono edilizio ai sensi della L. 724/94:

- N. 73 del 14.02.1995 prot. 1469 (ristrutturazione di un rudere isolato preesistente della consistenza di un vano da trasformare in camera con bagno – non più eseguito, oggi accatastato come unità collabente);
- N. 74 del 14.02.1995 prot. 1470 (copertura a doppia falda a protezione della zona forno esterna – copertura oggi non più esistente);
- N. 75 del 14.02.1995 prot. 1471 (copertura di superficie esterna con struttura in alluminio e telo scorrevole superiore

- oggi costituita da tettoia con struttura in legno e copertura di tegole);
- N. 364 del 28.02.1995 prot. 2084 (corpo di fabbrica indipendente ad un piano fuori terra costituito da quattro camere con accesso dall'esterno e relativi bagni, a servizio dell'attività alberghiera);
- N. 365 del 28.02.1995 prot. 2085 (veranda chiusa in ampliamento del piano terra, della struttura in legno e copertura a falde con tegole, adibita sala ristorazione);
- N. 714 del 28.03.1995 prot. 3214 (ampliamento al secondo piano e cambio di destinazione d'uso ad albergo).

La cospicua documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Peschici relativa alle sei pratiche di condono, comprende varie integrazioni trasmesse a più riprese, tra cui i pareri favorevoli delle Amministrazioni preposte alla tutela dei diversi vincoli cui è sottoposta l'area:

- - Paesaggistico L. 1497/39;
- - Distanze stradali D.M. 1404/68;
- - Idrogeologico Forestale R.D.L. 3267/23;
- - Parco del Gargano.

Esaminata la documentazione raccolta, tra gli adempimenti necessari al conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria, oltre all'Accatastamento degli immobili (eseguito di recente prot. FG0193421 del 21.11.2024), il più oneroso si rileva il versamento degli Oneri Concessori relativi alla destinazione alberghiera. Detti oneri sono stimati in circa € 55.000,00 – 60.000,00 secondo le vigenti tabelle, cui bisognerà sommare i costi professionali e i diritti per il completamento delle sei pratiche di condono valutabili in € 6.000,00 – 8.000,00.

Si rilevano, inoltre, lievi difformità tra lo stato dei luoghi riportato sulle planimetrie delle istanze di condono e l'attuale effettivo stato dei luoghi regolarmente accatastato; in particolare emerge una diversa distribuzione interna ed una maggiore volumetria rispetto a quella dichiarata con i condoni, costituita dall'area dalla forma allungata irregolare annessa alla cucina, oltre che dal piccolo vano deposito adiacente il forno all'aperto.

Dette ulteriori irregolarità potranno essere sanate con il Decreto Salva Casa, rientrando nella tolleranza volumetrica fuori terra del 3%, valore per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati. Pertanto, conseguito il titolo abilitativo in sanatoria a chiusura delle pratiche di condono, si dovrà procedere con la richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria al S.U.E. di Peschici ai sensi del D.L. 69/2024, subordinato al pagamento di una somma a titolo di oblazione pari al doppio del contributo di costruzione e al doppio dell'aumento del valore venale, quest'ultimo comunque non inferiore ad € 1.032,00; il tutto per un presumibile costo di € 5.000,00, comprese spese tecniche e diritti.

## CONFORMITA' CATASTALE

Il bene pignorato risulta regolarmente accatastato. Quanto rappresentato nelle planimetrie catastali odierne è conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo; la struttura alberghiera in esame nasce da un originario plesso costituito da un magazzino e da due abitazioni, realizzato abusivamente e poi sanato ai sensi della L. 47/85 con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 23.07.1993 per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 10 Particella 295 subb 1-2-3 (accatastamento del 1987: magazzino sub 1 categoria C/2 – abitazioni subb. 2-3 categoria A/3).

Successivamente venivano realizzate altre opere abusive che ne variavano profondamente l'aspetto sotto il profilo distributivo e della consistenza, con la realizzazione di un'ampia veranda (reception, bar, sala colazioni) in ampliamento del piano terra e di una adiacente superficie coperta-aperta (oggi tettoia), un ampliamento al secondo piano (ampliamento camere), la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica indipendente ad un piano fuori terra (quattro camere con accesso dall'esterno) ed altre opere minori, alcune delle quali oggi non più esistenti; il tutto con l'intento di trasformare il complesso immobiliare in struttura alberghiera.

Per dette opere abusive realizzate entro il 31.12.1993, venivano inoltrate le seguenti istanze di condono edilizio ai sensi della L. 724/94:

- N. 73 del 14.02.1995 prot. 1469 (ristrutturazione di un rudere isolato preesistente della consistenza di un vano da trasformare in camera con bagno – non più eseguito, oggi accatastato come unità collabente);
- N. 74 del 14.02.1995 prot. 1470 (copertura a doppia falda a protezione della zona forno esterna – copertura oggi non più esistente);
- N. 75 del 14.02.1995 prot. 1471 (copertura di superficie esterna con struttura in alluminio e telo scorrevole superiore – oggi costituita da tettoia con struttura in legno e copertura di tegole);
- N. 364 del 28.02.1995 prot. 2084 (corpo di fabbrica indipendente ad un piano fuori terra costituito da quattro camere con accesso dall'esterno e relativi bagni, a servizio dell'attività alberghiera);
- N. 365 del 28.02.1995 prot. 2085 (veranda chiusa in ampliamento del piano terra, della struttura in legno e copertura a falde con tegole, adibita sala ristorazione);
- N. 714 del 28.03.1995 prot. 3214 (ampliamento al secondo piano e cambio di destinazione d'uso ad albergo).

La cospicua documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Peschici relativa alle sei pratiche di condono, comprende varie integrazioni trasmesse a più riprese, tra cui i pareri favorevoli delle Amministrazioni preposte alla tutela dei diversi vincoli cui è sottoposta l'area:

- - Paesaggistico L. 1497/39;
- - Distanze stradali D.M. 1404/68;
- - Idrogeologico Forestale R.D.L. 3267/23;

- - Parco del Gargano.

Esaminata la documentazione raccolta, tra gli adempimenti necessari al conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria, oltre all'Accatastamento degli immobili (eseguito di recente prot. FG0193421 del 21.11.2024), il più oneroso si rileva il versamento degli Oneri Concessori relativi alla destinazione alberghiera. Detti oneri sono stimati in circa € 55.000,00 – 60.000,00 secondo le vigenti tabelle, cui bisognerà sommare i costi professionali e i diritti per il completamento delle sei pratiche di condono valutabili in € 6.000,00 – 8.000,00.

Si rilevano, inoltre, lievi difformità tra lo stato dei luoghi riportato sulle planimetrie delle istanze di condono e l'attuale effettivo stato dei luoghi regolarmente accatastato; in particolare emerge una diversa distribuzione interna ed una maggiore volumetria rispetto a quella dichiarata con i condoni, costituita dall'area dalla forma allungata irregolare annessa alla cucina, oltre che dal piccolo vano deposito adiacente il forno all'aperto.

Dette ulteriori irregolarità potranno essere sanate con il Decreto Salva Casa, rientrando nella tolleranza volumetrica fuori terra del 3%, valore per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati. Pertanto, conseguito il titolo abilitativo in sanatoria a chiusura delle pratiche di condono, si dovrà procedere con la richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria al S.U.E. di Peschici ai sensi del D.L. 69/2024, subordinato al pagamento di una somma a titolo di oblazione pari al doppio del contributo di costruzione e al doppio dell'aumento del valore venale, quest'ultimo comunque non inferiore ad € 1.032,00; il tutto per un presumibile costo di € 5.000,00, comprese spese tecniche e diritti.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare è provvista di attestato di prestazione energetica di categoria E.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è attualmente occupato e tale occupazione non è opponibile alla procedura. Verrà disposta la liberazione immediata con il deposito del decreto di trasferimento.

#### **FORMALITA' (verranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario)**

- a) iscrizione ipoteca volontaria del 14.05.2003 ai nn. 476/4808;
- b) iscrizione ipoteca volontaria del 09.04.2005 ai nn. 446/2938;
- c) iscrizione ipoteca legale del 23.09.2008 ai nn. 1677/8876;
- d) trascrizione pignoramento immobiliare del 21.11.2016 ai nn. 7431/9124.

#### **PREZZO BASE**

**Euro 315.000,00 (euro trecentoquindicimila/00)**

**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta)Euro**

**236.250,00 (euro duecentotrentaseimiladuecentocinquanta/00)**

**L'offerta minima dovrà essere pari al 75% del valore base d'asta.**

**In caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale di riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.**

\*\*\*\*\*

Il bene oggetto di pignoramento è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del Perito Estimatore, dott. Ing. Antonio Flaminio, e pubblicata sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it), <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> - <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti. La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del D.p.r. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **La vendita avverrà con le seguenti modalità**

#### **Le offerte di acquisto:**

##### **a) Offerta telematica**

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

L'offerta per la vendita telematica dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene,
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quella di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

L'offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si raccomanda di non aprire il file, contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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.

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

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

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente e, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

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

periodo precedente.

### **B) Offerte con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa indicante solo la data della vendita, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del professionista delegato, Avv. Donato Ricco, in Foggia al Viale Ofanto n. 329, 6° Piano.

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

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile, in caso di aggiudicazione. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta di acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge.

Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice

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

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

c) Il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

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

e) All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta 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 l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile

intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare n. 514/2016, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.  
f) L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente

### **Versamento della cauzione**

La cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante:

- assegno circolare intestato alla procedura esecutiva, recante dicitura "Tribunale di Foggia Proc. n. 514/2016 R.G.E.", per il caso di offerta analogica;
- bonifico bancario, nel caso di offerta telematica, da eseguirsi sulle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit Spa – Agenzia di Foggia, piazza Giordano, con causale "POSIZIONE(spazio)201600051400001(spazio)cauzione", in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

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

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancata accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

### Saranno dichiarate inammissibili:

- 1) le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni)
- 2) le offerte inferiori al valore dell'immobile così come determinato nell'avviso di vendita, salvo che si ritenga non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- 3) le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabile nel presente avviso di vendita e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali della vendita;

### Partecipazione alla vendita

Il giorno **29 luglio 2026, ore 15:30 e seguenti**, dinanzi al professionista delegato, Avv. Donato Ricco, presso Aula Aste Telematiche sita in Lucera alla via Federico II n. 11, stanza n.1, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.

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 presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta. Invece, in caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre, tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

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 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso e 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 dal Giudice dell'Esecuzione 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.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**

**Il Gestore della vendita Telematica è la società Astegiudiziarie in linea e la piattaforma telematica utilizzata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista è disponibile sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente presso la sala aste al momento delle operazioni di vendita;
  - b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga, in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- Nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Con particolare riferimento alle modalità della gara, l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo minimo di un minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il 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 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. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

### **AGGIUDICAZIONE**

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 il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n. 514/2016 R.G.E." ovvero tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit Spa – Agenzia di Foggia, piazza Giordano, con causale "POSIZIONE(spazio)201600051400001(spazio)SALDOPREZZO".

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sulle suddette coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva o depositare presso lo studio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Foggia Proc. n. 514/2016 R.G.E." per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili 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.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tale fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato.

**Istanza di assegnazione:** si provvederà all'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni: a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

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

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80% mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non

ancora quantificabili, nel termine fissato nel decreto emesso ex art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/1993) ed entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

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 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c..

**Inadempienza dell'aggiudicatario.** In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa., ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente potrebbe essere tenuto al pagamento della differenza.

L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige filiale di Foggia (tel. 0881.568456), Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo sede di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.837111), Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0881.665475), Banca Popolare di Bari (tel. 0881.777895), Banca Popolare di Milano (tel. 0881.564111), Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881.782711), Banca Popolare Pugliese (tel. 0881.794111), BancApulia Spa filiale di Foggia (tel. 0881.722409), salvo altri.

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

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.

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

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

Per visionare l'immobile, gli interessati dovranno obbligatoriamente fare richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione.

Per ogni informazione rivolgersi all'**Avv. Donato Ricco, con studio in Foggia al viale Ofanto n. 329, tel. 0881/1745216 – cell. 347.8294556**, o consultare i siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it)

Foggia, li 12 maggio 2026

Il professionista delegato

Avv. Donato Ricco





