

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. R.G.Es. **176/2023****I° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA.**

Il dott. Lorenzo Mantuano commercialista e professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c.), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32; visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591 *bis*, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c.,

AUTORIZZATO

al compimento delle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia dott.ssa M. Michela Valente emesso in data 17/12/2025

AVVISA

che il **25 novembre 2026**, alle ore 10,00, avanti il professionista delegato e custode giudiziario, presso lo studio sito in Manfredonia alla via Corso Roma 117, 1° piano e con l'ausilio del Gestore della Vendita Telematica ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA, saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. e si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista del diritto di piena proprietà degli immobili pignorati di seguito descritto a mezzo della perizia estimativa dell'ing. TOMAIUOLO PASQUALE, nominato dal Tribunale di Foggia, in assenza di APE.

Lotto unico.

Quota di proprietà di 1/1 del fabbricato destinato ad albergo composto da piano seminterrato (piano primo sottostrada catastale), piano rialzato (piano terra catastale) e primo piano con l'annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, alla Via delle Dalie n. 9, di cui:

- il piano seminterrato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 51, categoria D/8, piano S1-T;
- il piano rialzato e primo piano risultano censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 52, categoria D/2, piano T- 1;
- l'annessa area scoperta di pertinenza risulta censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 53, come Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A, piano T.

Identificazione - ubicazione

Piena proprietà del fabbricato destinato ad albergo composto da piano seminterrato (piano primo sottostrada catastale), piano rialzato (piano terra catastale) e primo piano con l'annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, alla Via delle Dalie n. 9.

Dati catastali

- Il piano seminterrato del fabbricato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492,
sub. 51, con i seguenti dati di classamento: categoria: D/8, rendita: € 8.463,84, indirizzo: Via
delle Dalie snc piano S1-T ;

- il piano rialzato e primo piano del fabbricato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1,

p.lla 1492, sub. 52, con i seguenti dati di classamento: categoria: D/2, rendita: € 11.967,84,

indirizzo: Via delle Dalie snc piano T-1;

- l'annessa area scoperta di pertinenza del fabbricato risulta censito nel Catasto Fabbricati al

foglio 1, p.lla 1492, sub. 53, come Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A, indirizzo:

Via delle Dalie snc piano T; tutti con intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di: proprietà.

Coerenze

L'intero fabbricato con l'annessa area scoperta di pertinenza, confina a Nord con unità immobiliari identificate dalle p.lle 1631 e 1892 del foglio 1 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con unità immobiliare identificata dalla p.lla 1892 del medesimo foglio, con la Via delle Dalie (p.lla 1694 di detto foglio), con unità immobiliari identificate dalle p.lle 1546 e 1515 del medesimo foglio, salvo altri .

Descrizione sommaria e consistenza

Trattasi, come detto, di un fabbricato destinato ad albergo, composto da piano seminterrato (piano primo sottostrada catastale), piano rialzato (piano terra catastale) e primo piano con annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, in zona centrale, alla Via delle Dalie n. 9, denominato "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx". Nella zona in cui è ubicato il fabbricato di che trattasi sono presenti, oltre ad altre strutture turistico-ricettive, attività commerciali di vario tipo e fabbricati destinati ad edilizia residenziale.

La consistenza, la destinazione d'uso e l'attuale effettivo utilizzo di ciascun livello di piano di cui si compone il fabbricato di che trattasi è di seguito elencata.

Il piano seminterrato, della categoria catastale D/8 (*"fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*), è accessibile sia da una rampa carrabile, che si diparte dall'area scoperta di pertinenza del fabbricato , sia da due rampe di scale che si dipartono anch'esse dall'area scoperta di pertinenza del fabbricato , esso si compone di):

- un garage, dell'altezza interna utile di 3,20 m, che attualmente si presenta allo stato di rustico,

in quanto non ultimato, essendo privo di finiture e di impianti, utilizzato come locale di sgombero con la creazione di alcune partizioni precarie realizzate con dei sottili pannelli in cartongesso per una superficie coperta lorda di circa 585,47 mq .

- n. 7 camere), n. 10 servizi igienici, compresi di quelli presenti in alcune delle n. 7 camere , n. 2 locali deposito una sala giochi per bambini), un piccolo teatro, attualmente utilizzato come locale di sgombero) e n. 2 locali tecnici tutti a servizio nella struttura alberghiera, per un'altezza interna utile di 3,20 m e per una superficie coperta lorda di circa 647,49 mq.

Evidenzio, a tal riguardo, che tutti i sopraelencati ambienti di cui si compone il piano seminterrato, ad eccezione della porzione di garage non ancora ultimata e utilizzata come locale di sgombero, si presentano ultimati, dotati di finiture, di impianto elettrico e impianto idrico-fognario.

Quanto alle finiture dei vani ultimati in piano seminterrato, quelle principali sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e con dipintura con idropittura, in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti dei bagni che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;

- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetri tradizionali, in parte retinati e in parte no.

Il piano rialzato, della categoria catastale D/2 ("*alberghi e pensioni*"), è accessibile dall'area scoperta di pertinenza del fabbricato attraverso n. 16 rampe per abbattimento barriere

architettoniche e n. 8 piccole rampe di scale da due gradini ciascuna, esso si compone di:

- n. 8 appartamenti (numerati dal n. 1 al n. 8), dell'altezza interna utile di 2,78 m, ciascuno dotato di due vani con doppio wc e di un terrazzino;

- n. 16 camere d'albergo), dell'altezza

interna utile di 2,78 m, ciascuna dotata di wc e di un piccolo terrazzino);

il tutto per una superficie coperta lorda di circa 690,80 mq e per una superficie scoperta di 448,80 mq.

Le principali finiture degli appartamenti e delle camere d'albergo sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e con dipintura con idropittura, in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti dei bagni che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetrocamera e di persiane di identico materiale.

La dotazione impiantistica degli appartamenti e delle camere d'albergo è la seguente:

- impianto elettrico e idrico-fognario allacciati alla rete pubblica della Località Lido del Sole; - impianto di climatizzazione servito da due macchine ubicate sulla copertura del fabbricato; - impianto di gas gpl impiegato per il rifornimento di combustibile ai piani cottura delle cucine degli appartamenti e delle camere.

Il primo piano, della categoria catastale D/2 ("alberghi e pensioni"), è accessibile dall'area

scoperta di pertinenza del fabbricato attraverso n. 4 rampe di scale, esso si compone di n. 32 camere (numerate dalla n. 17 alla n. 48), dell'altezza interna utile di 2,80 m, ciascuna dotata di wc e di un piccolo terrazzino, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 635,12 mq. e per una superficie scoperta di 443,92 mq., di cui 79,96 mq relativi ai n. 4 pianerottoli

Le principali finiture delle camere d'albergo sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e con dipintura con idropittura, in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti dei bagni che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetrocamera e di persiane di identico materiale.

La dotazione impiantistica delle camere d'albergo è la seguente: - impianto elettrico e idrico-fognario allacciati alla rete pubblica della Località Lido del Sole; - impianto di climatizzazione servito da due macchine ubicate sulla copertura del fabbricato; - impianto di gas gpl impiegato per il rifornimento di combustibile ai piani cottura delle cucine delle camere.

Il piano terra, della categoria catastale "Bene comune non censibile - Partita speciale A", è costituito dall'area scoperta di pertinenza del fabbricato, accessibile dalla Via delle Dalie da due ampi cancelli non dotati di numero civico, per una superficie di circa 1.422,04 mq (scaturita

deducendo dalla superficie nominale catastale della p.lla 1492 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Rodi Garganico, pari a 2.655 mq, la superficie dell'area di sedime del fabbricato rilevata nel corso degli accertamenti peritali, pari a 1.232,96 mq), comprensiva di tutte le rampe, sia carrabili che pedonali, di parte delle rampe di scale di accesso al primo piano e di tutte le aree attrezzate a verde .

Evidenzio che all'interno della predetta area scoperta di pertinenza del fabbricato insiste anche una guardiola realizzata senza alcun titolo abilitativo, avente struttura portante in acciaio e copertura in lamiera grecata metallica coibentata e pareti d'ambito costituite da vetrate sorrette da infissi in alluminio anodizzato elettrocolorato).

La superficie commerciale equivalente dell'intero fabbricato pignorato, comprensiva delle aree scoperte pertinenziali è pari a **mq 2.325,45**¹, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni di natura estimativa, queste ultime svolte anche in considerazione dello stato di ultimazione dei lavori di alcune parti del fabbricato, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente [mq]
camere e appartamenti in PR	690,80	1,00	690,80
terrazzini in PR	448,80	0,30	134,64
camere in P1	635,12	1,00	635,12
terrazzini e pianerottoli in P1	443,92	0,30	133,18
locali di servizio in S1	647,49	0,60	388,49
garage in S1 allo stato di rustico	585,47	0,30	175,64
locali tecnici in S1	63,44	0,40	25,38
area scoperta di pertinenza in PT	1.422,04	0,10	142,20
Consistenza totale dell'unità [mq]			2.325,45

Dalla relazione peritatale dell'ing Tomaiuolo a cui si fa riferimento , risultano i beni immobili coerente con i titoli abilitativi ad eccezione della guardiola al piano terra

realizzata senza titolo abilitativo e la planimetria del seminterrato non risulta conforme con quella dei titoli abilitativi. Inoltre si precisa che il fabbricato pignorato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n. 78 del 30.07.1990, avente ad oggetto l'originario fabbricato residenziale denominato "Lotto E", per il quale in data 17.06.1994 venne rilasciato il certificato di agibilità;
- 2) Denuncia d'Inizio Attività n. 81 dell'11.08.2010, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso dell'originario fabbricato da residenziale turistica ad albergo;
- 3) Denuncia d'Inizio Attività n. 87 del 27.11.2013, avente ad oggetto le opere di completamento relative al cambio di destinazione d'uso dell'originario fabbricato da residenziale turistica ad albergo, di cui alla precedente D.I.A. n. 87/2010
- 4) Segnalazione Certificata d'Inizio Attività di Prot. 4405 del 04.05.2021, avente ad oggetto la parziale trasformazione del piano seminterrato per il reperimento di locali di locali accessori e complementari all'attività ricettiva

All'uopo, evidenzio che a seguito dell'avvenuto cambio della destinazione d'uso dell'originario fabbricato, da residenziale turistica ad albergo, di cui alla D.I.A. n. 81/2010, alla D.I.A. n. 87/2013 di completamento e alla S.C.I.A. di Prot. n. 4405/2021, non è mai stato rilasciato dal Comune di Rodi Garganico il certificato di agibilità. In ogni caso a riguardo si fa riferimento alla perizia estimativa dell'ing Tomaiuolo.

VALORE DELLA OFFERTA:**LOTTO UNICO****Prezzo base valore d'asta: €2.981.000,00****(duemilienonovecentoattantunomila,00).****Offerta minima: €2.235.750,00****(duemilionieduecentotrentacinquesettecentocinquanta/00).**

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta dalle relazioni dell'esperto stimatore in atti, pubblicate sui siti www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche e come risulta dai certificati catastali ipotecari in atti. La vendita è a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Attualmente il l'intero Lotto unico è occupato pro tempore a mezzo di contratto di occupazione temporanea condizionato agli esiti della procedura con atto del Custode Giudiziario giusta autorizzazione del G.E. del 05/06/2026. Il Custode Giudiziario nominato è il dott Lorenzo Mantuano. Nell'immobile sono presenti arredi e beni mobili no oggetto della procedura che dovranno essere portati via dal proprietario o in mancanza se abbandonati dalla procedura, salvo diversa decisione dell'aggiudicatario. La vendita 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, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, 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 di quello precedente, non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40

della Legge 47/1985 e s.m.i., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento e comunque il presente avviso fa riferimento a riguardo alla perizia dell'Ing Tomaiuolo.

SI AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo per una sola volta e sino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

b) che qualora in virtù di 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 procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA:

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte di acquisto:

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica, dovrà essere redatta 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 del giorno immediatamente precedente) - 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, dott Lorenzo Mantuano;
- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. 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 pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice

fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha- 2code dell'International Organization for Standardization.

Il versamento della cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto (e non del prezzo base) dovrà essere effettuata mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato al giudizio in tempo utile affinché la somma sia già accreditata sul conto al momento delle aperture delle buste , mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto Tribun-web intestato alla procedura **esecutiva CODICE IBAN:**

IT 95 G 02008 15713 000102717190

con la causale: "POSIZIONE (spazio) 2023 000176 00001 - spazio- versamento cauzione". L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

Indicare nella causale del bonifico :

POSIZIONE AAAAPPPPPPLLLLL (scrivere POSIZIONE digitare uno spazio e poi indicare ANNO 4 caratteri + codice RGE 6 caratteri + lotto 5 caratteri, "versamento cauzione")

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto **dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita** - (escluso il sabato e la domenica) presso lo studio del professionista delegato.

Sulla busta dovrà essere indicato un "nome" di fantasia, la data della vendita e il nome del professionista delegato. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto dovrà 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 che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. 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 alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generali 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.;

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

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 (con data non anteriore a tre mesi) 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 oltre fotocopia del documento di identità del o dei legali rappresentanti, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato al **Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 176/2023**, per un importo pari almeno 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.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **25/11/2026 alle ore 10,00 presso lo studio del professionista delegato sito in Manfredonia (Fg) alla via corso Roma 117** ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni in ordine all'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 che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre, tre giorni dalla vendita, le

generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore della vendita Telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA** attraverso il suo portale dedicato **www.astetelematiche.it**

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

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- 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 in sala aste;

- 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 e l'aumento minimo sarà pari **ad 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 massimo di 1 (uno) 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 (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., 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 al **"Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 176/2023,"** ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo **CODICE IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**

con la causale: "POSIZIONE (spazio) 2023 000176 00001 ... (indicare il numero del lotto) (spazio) " versamento saldo prezzo".

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul predetto conto intestato

al giudizio esecutivo o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato sempre al **"Tribunale di Foggia - Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 176/2023,"** per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, **CODICE IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**

con la causale: ""POSIZIONE (spazio) 2023 00017600001 (indicare il numero del lotto) (spazio) versamento spese forfettarie di vendita".

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

Il Professionista Delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

Saranno dichiarate inammissibili:

- 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);
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo che il professionista delegato ritenga che 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;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento o, per il caso di autorizzazione al **pagamento rateale, di una sola rata entro 10 giorni dalla**

scadenza del termine - darà tempestivo avviso al G.E. per l'adozione dei provvedimenti del caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c. .

ASSEGNAZIONE.

Assegnazione ex artt. 588 ss c.p.c.: Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto 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 avuto 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;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

2) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario ove si tratti del medesimo soggetto), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

- 3) l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- 4) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura esecutiva ovvero

eseguendo il pagamento mediante assegno circolare (in tale ultimo caso il professionista delegato provvederà immediatamente a versare detto importo sul conto intestato alla procedura esecutiva, dandone prova agli atti);

5) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c. .

VENDITA ALL'INCANTO.

La vendita all'incanto deve essere espressamente autorizzata dal G.E. sulla scorta di una previa e dettagliata relazione a cura del professionista delegato circa la presenza di indici positivi che facciano ritenere probabile il realizzo, attraverso tale modalità di vendita, di un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art 568 cpc.

Creditore fondiario

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare 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:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente. Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura

dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dalla presente ordinanza. In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. .

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data

dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

Cessazione delle operazioni di vendita

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il Professionista Delegato disporrà la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).

Gli eventuali interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, con i seguenti istituti che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI:

Banca Carime (tel. 0881.687521); Banca Popolare di Puglia e Basilicata – Filiale di Foggia (tel. 0881.782711); Banca Popolare di Lanciano e Sulmona – Filiale di Lucera (tel. 0881.520832); Banca 24-7 – Gruppo BPU – (tel. 035.3833661); Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080.5274244); Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080.5481914); Banca Carime s.p.a. – Filiale di Foggia (tel. 0881.794250) e Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111); Banca del Monte dei Paschi di Siena – Filiale di Foggia (tel. 0881.765219). A tal fine gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso altro posto da questi

indicato. L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono parte integrante del presente avviso di vendita e sono tutti pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it , www.asteavvisi.it ,

www.rivistaastegiudiziarie.it , www.tribunale.foggia.it nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista. Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Professionista delegato e custode: dott Lorenzo Mantuano, studio corso Roma 117, Manfredonia (FG) tel/fax 0884514788 cell 3357191568, email: lorenzo.mantuano@libero.it

Manfredonia lì, 03/09/2026

Il Professionista Delegato
Lorenzo Mantuano