

Avv. Bartolo Dell'Orco
V.le G. Di Vittorio n. 64 (Tel. e Fax 0881 – 635808)
71121 Foggia
e-mail: bartolodellorco@tin.it
PEC: dellorco.bartolomeo@avvocatioggia.legalmail.it

TRIBUNALE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

a mezzo del Gestore della Vendita “Aste Giudiziarie in linea”

L'Avv. BARTOLOMEO DELL'ORCO, Professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione del **Tribunale di Foggia dr.ssa Valentina Patti** con ordinanza del 16.12.2020 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° **157 / 2010 R.G.Esec.** (cui è riunita la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 229 / 2016 R.G.Esec.);

AVVISA

che, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. attuaz. c.p.c. nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n. 32, il giorno **13 (tredici) novembre 2026, alle ore 16.30**, presso la sede della **ATHENA PROFESSIONISTI ASSOCIATI** in Foggia alla **Via Napoli n. 6/B** (Tel. 0881 752291) procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** del seguente bene immobile:

Lotto unico

Piena proprietà per la quota di 1000/ 1000 di:

Fabbricato destinato ad hotel, ristorante e bar con annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in zona periferica del Comune di **San Giovanni Rotondo** (FG), alla **Via Martin Luther King nn. 2, 4 e 6, angolo Viale Aldo Moro**, dal quale riceve accesso carrabile dal civico n. 117, con superficie coperta commerciale di mq. 4.708.

Dati catastali: l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 63, p.lla 1301 sub. 2, categoria F/2 (unità collabente), Viale Aldo Moro n. 97, Piano S1-4.

Di seguito è sviluppata la ricostruzione storica catastale dell'attuale identificativo catastale dell'immobile in vendita:

a.) l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 1301 sub. 2 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 1301 sub. 1 a seguito di denuncia di variazione catastale da unità immobiliare urbana ordinaria ad unità immobiliare urbana collabente (registrata in data 10.07.2019 al n. 16378.1/2019 di prot. n. FG0092110, in atti dal 11.07.2019);

b.) l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 1301 sub. 1 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 1301 a seguito di denuncia di variazione catastale per unità afferenti edificate su area urbana (registrata in data 13.02.2004 al n. 1796.1/2004 di prot. n. FG0037087);

- c.)** l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 1301 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 8 sub. 27 a seguito di denuncia di variazione catastale (registrata in data 11.02.2004 al n. 1686.1/2004 di prot. n. FG0034009);
- d.)** l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 27 del foglio 63 è scaturita dalle originarie p.lle 8 sub.ni 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26 a seguito di denuncia di costituzione di area urbana (registrata in data 06.02.2004 al n. 234.1/2004 di prot. n. FG0030228), nella quale risultano incorporate tutte queste ultime unità immobiliari, in forza di denuncia di soppressione per fusione registrata in data 06.02.2004;
- e.)** l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 16 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 8 sub. 12 a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1475.1/2004 di prot. n. FG0030169);
- f.)** l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 17 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 8 sub. 4 a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1476.1/2004 di prot. n. FG0030174);
- g.)** l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 18 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 8 sub. 3 a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1477.1/2004 di prot. n. FG0030175);
- h.)** l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 19 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 8 sub. 11 a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1479.1/2004 di prot. n. FG0030182);
- i.)** l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 20 del foglio 63 è scaturita dalle originarie p.lle 8 sub.ni 9-10 a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1478.1/2004 di prot. n. FG0030179);
- l.)** l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 21 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 8 sub. 13 a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1480.1/2004 di prot. n. FG0030183);
- m.)** l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 22 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 8 sub. 14 a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1481.1/2004 di prot. n. FG0030186);
- n.)** l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 23 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 8 sub. 15 a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1482.1/2004 di prot. n. FG0030189);

o.) l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 24 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 8 sub. 5 a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1483.1/2004 di prot. n. FG0030193);

p.) l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 25 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 8 sub. 6 a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1484.1/2004 di prot. n. FG0030200);

q.) l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 sub. 26 del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 8 sub. 7 a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1485.1/2004 di prot. n. FG0030202);

r.) il terreno identificato nel Catasto Terreni come ente urbano dalla p.lla 1301 (di Ha 0.13.26) del foglio 63 è scaturito dalle originarie p.lle 739 (di Ha 0.10.88) e 8 (di Ha 0.02.38) a seguito di denuncia di variazione catastale (registrata in data 05.02.2004 al n. 28250.1/2004 di prot. n. FG0028250);

s.) l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 739 (di Ha 0.10.88) del foglio 63 è scaturita dalla originaria p.lla 367 (di Ha 0.19.82) a seguito di frazionamento (registrato in data 17.01.1997 al n. 256296.9/1997);

t.) la p.lla 367 (di Ha 0.19.82) è scaturita dalla originaria p.lla 367 (di Ha 0.20.02) a seguito di variazione d'ufficio (registrata in data 04.11.1992 al n. 210.1/1992);

u.) la p.lla 367 (di Ha 0.20.02) è scaturita dalle originarie p.lle 8 (di Ha 0.14.02) e 9 (di Ha 0.08.18) a seguito di variazione d'ufficio (registrata in data 12.10.1992 al n. 152.1/1992);

v.) la p.lla 8 (di Ha 0.14.02) è scaturita dalla originaria p.lla 8 (di Ha 0.21.64) a seguito di frazionamento (registrato al n. 2175, in atti dal 07.01.1986);

z.) la p.lla 9 (di Ha 0.08.18) è scaturita dalla originaria p.lla 9 (di Ha 0.13.04) a seguito di frazionamento (registrato in data 05.03.1975 al n. 21.1/1975);

z.a.) la p.lla 9 (di Ha 0.13.04) è scaturita dalla originaria p.lla 9 (di Ha 0.23.17) a seguito di frazionamento (registrato in data 03.12.1974 al n. 128.2/1974);

z.b.) la p.lla 9 (di Ha 0.23.17) è scaturita dalla originaria p.lla 9 (di Ha 0.29.52) a seguito di frazionamento (registrato in data 12.10.1974 al n. 3482);

z.c.) l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 8 (di Ha 0.02.38) del foglio 63 è scaturita dalle originarie p.lle 8 (di Ha 0.02.18) e 9 (di Ha 0.08.18) a seguito di variazione d'ufficio (registrata in data 04.11.1992 al n. 210.1/1992);

z.d.) la p.lla 8 (di Ha 0.02.18) è scaturita dalla originaria p.lla 8 (di Ha 0.14.02) a seguito di variazione d'ufficio (registrata in data 12.10.1992 al n. 152.1/1992).

Confini: l'intero fabbricato con l'annessa area scoperta di pertinenza confina a Nord con la S.S. 272, che nell'abitato di San Giovanni Rotondo è denominata Viale Aldo Moro, e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via Martin Luther King e con i seguenti immobili, tutti ricadenti nel foglio 63, identificati dalle p.lle 740, 831, 827 e 1634, salvo altri.

Descrizione sommaria e consistenza:

Il fabbricato si compone di tre corpi di fabbrica che, sebbene realizzati in tempi diversi, attualmente si presentano come un unico fabbricato destinato a struttura turistico-ricettiva alberghiera.

Il primo corpo di fabbrica è costituito dal fabbricato preesistente; è stato oggetto di un intervento edilizio di ristrutturazione pesante volto ad adeguarlo al cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a pensione.

Il secondo corpo di fabbrica è costituito dall'ampliamento del predetto fabbricato preesistente che è consistito nella realizzazione di un piano interrato destinato a parcheggio da annesso alla pensione accessibile da una rampa carrabile che si diparte dal civico n. 117 di Viale Aldo Moro.

Il terzo corpo di fabbrica è costituito dal fabbricato di nuova edificazione, realizzato in aderenza al preesistente fabbricato, previa realizzazione di giunto tecnico.

Il fabbricato si compone di otto livelli di piano di cui due interrati, un seminterrato e cinque fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano), aventi le seguenti consistenze e destinazioni d'uso:

* il secondo piano interrato si compone di garage allo stato grezzo, ripostiglio, deposito, locali tecnici e vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 759 mq. Tale livello di piano si presenta in stato di totale fatiscenza e abbandono sia relativamente alle finiture che alle dotazioni impiantistiche;

* il primo piano interrato si compone di garage allo stato grezzo, vani per impianti tecnologici, deposito, due ripostigli, locali destinati a wc e vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 929 mq. Tale livello di piano si presenta in stato di totale fatiscenza e abbandono sia relativamente alle finiture che alle dotazioni impiantistiche;

* il piano seminterrato si compone di reception-hall-bar, tre ripostigli, sala ristorante, sala con forno, office - cucina, e w.c., il tutto per una superficie coperta lorda di circa 954 mq. Tale livello di piano si presenta in stato di totale fatiscenza e abbandono sia relativamente alle finiture che alle dotazioni impiantistiche. Il piano seminterrato consta, inoltre, di un pozzo luce allo stato parzialmente coperto con una tettoia realizzata con dei pannelli metallici

grecati coibentati sorretti da una struttura metallica intelaiata, interamente chiusa con vetrata in pannelli di polycarbonato montati su infissi in alluminio;

* il piano terra si compone di n. 16 camere di albergo ed una suite, oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 514 mq. Il piano terra consta, inoltre, di un cortile interno di circa 140 mq e di un cortile perimetrale; entrambi i cortili fungono da copertura dei locali in piano seminterrato. Tale livello di piano si presenta in stato di totale fatiscenza e abbandono sia relativamente alle finiture che alle dotazioni impiantistiche;

* il primo piano si compone di n. 17 camere di albergo ed una suite, oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 524 mq. Tale livello di piano si presenta in stato di totale fatiscenza e abbandono sia relativamente alle finiture che alle dotazioni impiantistiche;

* il secondo piano si compone di n. 14 camere di albergo ed una suite, oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 481 mq. Consta, inoltre, di un terrazzo a livello di circa 45 mq. Tale livello di piano si presenta in stato di totale fatiscenza e abbandono sia relativamente alle finiture che alle dotazioni impiantistiche;

* il terzo piano si compone di n. 9 camere di albergo, più altre cinque (oggetto di richiesta di condono), oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 408 mq. Tale livello di piano si presenta in stato di totale fatiscenza e abbandono sia relativamente alle finiture che alle dotazioni impiantistiche;

* il quarto piano si compone di n. 4 camere di albergo (oggetto di richiesta di condono), oltre a un corridoio di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 139 mq. Consta, inoltre, di un piccolo terrazzino a livello di circa 8,75 mq. Tale livello di piano si presenta in disuso ed in scadente stato di manutenzione e di conservazione.

La superficie commerciale coperta complessiva del fabbricato è pari a circa 4.708,00 mq, mentre l'annessa corte scoperta pertinenziale sviluppa una superficie di circa 812 mq. (quest'ultima ottenuta quale differenza tra la superficie nominale della p.lla 1301 del foglio 63, pari a 1.326 mq, e la superficie commerciale coperta del piano terra, pari a 514 mq).

L'Esperto nominato per la relativa stima ha precisato che *“sebbene dall'esterno il fabbricato sembrerebbe versare in un discreto stato manutentivo, di fatto, il suo interno versa in uno stato di totale abbandono e di fatiscenza”*, e che *“anche le aree cortilizie scoperte perimetrali versano in uno stato di totale abbandono e di fatiscenza”*.

La metodologia estimativa adottata dall'Esperto per determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato è quella c.d. *“a costo di riproduzione vetustato”*.

Nella zona in cui è ubicato il fabbricato sono presenti, oltre a diverse strutture alberghiere, l'Ospedale “Casa Sollievo della Sofferenza”, il Santuario “Santa Maria delle Grazie” e il Santuario di “San Pio da Pietrelcina”.

Regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di San Giovanni Rotondo:

- 1.) Concessione Edilizia n. 122 del 31.03.1998, avente ad oggetto la: *“Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a pensione, realizzazione di un vano scala-ascensore per l'abbattimento delle barriere architettoniche e l'adeguamento alle norme di prevenzione incendio, relativo al fabbricato esistente”*;
- 2.) Concessione Edilizia n. 124 del 02.04.1998, avente ad oggetto la: *“Realizzazione di un interrato destinato a parcheggio da annesso ad un fabbricato esistente da adibire a pensione”*;
- 3.) Concessione Edilizia n. 12 del 14.01.1999, avente ad oggetto: *“Ampliamento di una struttura ricettiva in fase di realizzazione con accorpamento delle CC.EE. nn. 122 e 124, ricadente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, Via Novelli, strade di PRG e circumvallazione sud – Zona C2 della variante al P.R.G.”*;
- 4.) Concessione Edilizia n. 170 del 31.03.1999, avente ad oggetto la: *“Variante alla C.E. n°12/99 progetto in deroga, ai sensi della Delibera Consiliare n.32/98 relativo all'ampliamento di una struttura ricettiva in fase di realizzazione con accorpamento delle CC.EE. nn. 122 e 124, ricadente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, Via Novelli, strade di PRG e circumvallazione sud – Zona C2 della variante al P.R.G.”*;
- 5.) Concessione Edilizia n. 112 del 13.03.2000, avente ad oggetto la: *“Variante alla C.E. n. 170/99 progetto in deroga, ai sensi della Delibera Consiliare n. 32/98 relativo all'ampliamento di una struttura ricettiva in fase di realizzazione con accorpamento delle CC.EE. nn. 122 e 124, e relative varianti, ricadente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, Via Novelli, strade di PRG e circumvallazione sud – Zona C2 della variante al P.R.G.”*;

6.) Permesso di Abitabilità o d'uso del 02.08.2000 con indicazione dell'Ultimazione Lavori nell'aprile 2000;

7.) Domanda di Sanatoria di opere abusive senza aver eseguito opere edilizie del 09.12.2004 Prot. n. 29340/2004, relativa alle seguenti avvenute trasformazioni: quattro spogliatori (uno per ciascun piano catastale) trasformati in quattro camere; cinque ripostigli nel sottotetto a livello del terzo piano catastale, trasformati in altrettante camere; lavanderia, stenditoio, ripostiglio e archivio a livello del quarto piano catastale), trasformati in quattro camere. Tale pratica, allo stato, non risulta ancora definita in quanto non è stata completata l'istruttoria per la mancata acquisizione degli atti integrativi, richiesti dall'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di San Giovanni Rotondo con nota in data 22.01.2008 Prot. N. 29340/2004.

Si precisa che:

a.) il primo e secondo piano interrato sono conformi ai rispettivi elaborati grafici di progetto assentiti dal Comune di San Giovanni Rotondo con i sopra elencati titoli abilitativi;

Gli altri piani presentano le seguenti irregolarità urbanistiche:

b.) il piano seminterrato non è conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo per l'avvenuta realizzazione di una tettoia chiusa ricavata nell'originario pozzo luce;

c.) il piano terra non è conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo;

d.) il primo piano non è conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo;

e.) il secondo piano non è conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo;

f.) il terzo piano non è conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo e di cinque ripostigli in altrettante camere d'albergo;

g.) il quarto piano non è conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo per l'avvenuta trasformazione di uno stenditoio, di un lavatoio, di un ripostiglio e di un archivio in quattro camere d'albergo.

Le irregolarità sopra descritte che interessano il piano terra, il primo, secondo, terzo e quarto piano sono tutte oggetto di richiesta di condono allo stato non ancora definita.

Tutte le opere abusive riscontrate, ad eccezione della tettoia realizzata a livello del piano seminterrato all'interno del pozzo luce, che dovrà essere rimossa, sono suscettibili di sanatoria.

Non risulta acquisito agli atti della procedura l'**attestato di prestazione energetica** dell'immobile in quanto trattasi di fabbricato classificato come collabente (Cat, Cat. F/2).

Stato di possesso: Il bene in vendita è attualmente nel possesso del soggetto esecutato.

PREZZO BASE PER IL LOTTO UNICO: €. 988.770,00 (novecento ottantottomila settecento settanta/00=).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base e, quindi, a partire da €. 741.578,00 (settecento quarantunomila cinquecento settantotto /00=).

* * * *

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risultanti, altresì, dalla relazione dell'Esperto d'ufficio dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo, depositata in atti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, avverrà a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47, come

integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

* * * *

1.) Offerte di acquisto.

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

* * * *

A. Offerta telematica.

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo la procedura indicata dal Ministero della Giustizia sul sito web "Portale delle Vendite Pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, con trasmissione entro le ore 12.00 del giorno 12 (dodici) novembre 2026; essa dovrà contenere, come prescritto dal D.M. n. 32 / 2015:

- a.) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (qualora l'offerente risieda fuori del 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) o della Partita IVA;
- b.) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c.) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d.) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e.) la descrizione del bene;
- f.) l'indicazione del referente della procedura;
- g.) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h.) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i.) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere di importo pari almeno a 1/10 del prezzo offerto;
- l.) la data, l'orario ed 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 p; in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. n. 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.

Il versamento della cauzione dovrà avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 157 / 2010 R.G.E. Tribunale Foggia, avente il seguente IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**, ed indicando la seguente causale: **"POSIZIONE 201000015700001 DEBITORE"** ed in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste (a tal fine si consiglia di effettuare il bonifico almeno tre giorni lavorativi prima dell'udienza di vendita); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

B. Offerta con modalità analogica.

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata **in busta chiusa (sulla quale dovrà essere indicata unicamente la data della vendita)** – personalmente o a mezzo di procuratore legale - presso la sede della **ATHENA PROFESSIONISTI ASSOCIATI**, in **Foggia** alla **Via Napoli n. 6 / B** (Telefono 0881 752291), **entro le ore 12.00** del giorno **12 (dodici) novembre 2026**. Tale busta dovrà contenere una dichiarazione in bollo da €. 16,00 contenente:

a.) cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, stato civile (libero o coniugato), codice fiscale (o partita Iva), recapito telefonico nonché la copia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente (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; se coniugato, un

- estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente; se minorenne l'autorizzazione del giudice tutelare richiesta dai genitori;
- b.) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la sede della ATHENA PROFESSIONISTI ASSOCIATI);
- c.) i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
- d.) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento del saldo del prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- e.) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul "Portale delle vendite giudiziarie" in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.
- f.) la cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto mediante assegno circolare intestato alla procedura esecutiva (Tribunale Foggia Proc. n. 157/2010 R.G.E.);
- g.) la procura speciale notarile in caso di nomina di un procuratore speciale.

* * * *

2.) Udienza di deliberazione sulle offerte. Svolgimento delle operazioni di vendita.

Il giorno **13 (tredici) novembre 2026**, alle **ore 16.30** presso la sede della Athena Professionisti Associati in Foggia alla Via Napoli n. 6/B, il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche, alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti.

Le offerte presentate sono irrevocabili e pertanto di loro si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Le operazioni di vendita si terranno in modalità sincrona mista.

Gestore della Vendita Telematica è la società Aste Giudiziarie inlinea S.p.A., con sede legale in Via delle Grazie, 5, 57125 Livorno (LI), Telefono: 0586/20141 - Fax: 0586/201431 ed Ufficio Territoriale in Via Roberto da Bari, 135, Bari Telefono 0586-095319.

Il gestore tecnico Aste Giudiziarie inlinea S.p.A. può essere contattato per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione e per ricevere qualsiasi tipo di assistenza.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato.

Tutti gli offerenti dovranno partecipare telematicamente o analogicamente all'eventuale gara.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Il giorno e l'ora della vendita sono altresì invitate a partecipare alla vendita tutte le parti della procedura esecutiva ed i creditori iscritti non intervenuti.

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 con modalità analogica 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.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte: (a) pervenute oltre il termine previsto al punto 1.; (b) che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso; (c) non accompagnate dal versamento della cauzione nella misura di 1/10 del prezzo offerto e con le modalità previste per la vendita telematica o con modalità analogica.

L'immobile sarà senz'altro aggiudicato in presenza di un'unica offerta di importo pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso (indipendentemente dalla presentazione di un'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.).

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso in misura non superiore ad un quarto, l'immobile sarà aggiudicato se il Professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di presentazione di pluralità di offerte criptate e/o analogiche si svolgerà tra gli offerenti, secondo le modalità previste dall'art. 573 c.p.c., una gara sulla base dell'offerta più alta con il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di un minuto; tali rilanci non potranno essere inferiori a 1 / 50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonchè gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

Se all'esito della gara il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso gli immobili saranno senz'altro aggiudicati; se, invece, è inferiore l'immobile sarà aggiudicato a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione.

Nel caso di pluralità di offerte e la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ai fini dell'individuazione della migliore offerta sarà applicato il seguente criterio:

- a.) il prezzo più alto determinerà in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- b.) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- c.) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo;
- d.) ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre secondo i criteri che precedono, i beni saranno aggiudicati a colui il quale ha formulato l'offerta per primo.

Anche nel caso di pluralità di offerte e mancanza di adesioni degli offerenti alla gara, prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione che sia stata eventualmente presentata se l'offerta migliore, individuata secondo il criterio che precede, è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, nel termine e con le modalità indicate nell'offerta e di cui al decreto emesso dal Professionista delegato ai sensi dell'art. 574 comma 1 c.p.c..

Il termine per il versamento del saldo prezzo non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, ha natura perentoria, non è prorogabile ed è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale.

Anche il saldo prezzo dovrà essere versato mediante assegno circolare intestato alla procedura esecutiva per il caso di offerta analogica ovvero mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato alla procedura esecutiva (IBAN : IT 95 G 02008 15713 000102717190, ed indicando la seguente causale: "POSIZIONE 201000015700001 DEBITORE") per il caso di offerta telematica.

Tutte le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili trasferiti e quant'altro) sono a carico dell'aggiudicatario.

A tal fine l'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo, dovrà depositare presso l'Ufficio del Professionista Delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla

procedura esecutiva o bonificare sul conto intestato alla procedura esecutiva una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione ed evadere entro quindici giorni l'eventuale richiesta di integrazione all'uopo rivoltagli del Professionista delegato.

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

La vendita resta in ogni caso regolata dalle disposizioni di legge vigenti in materia nonchè dalle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi del D.M. 32/2015".

* * * *

2.) Gli interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita contattando uno dei seguenti Istituti di Credito: 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), Banca Popolare Pugliese (Tel. 0833 500111) e Banca della Campania – Direzione Generale (Tel. 0825 655295), Unicredit Banca, filiale di Foggia (Tel. 0881 1965202), salvo altri.

Qualora all'esecuzione partecipi una banca o un Istituto titolare di Credito Fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tali soggetti, nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art. 574 comma 1 c.p.c. in caso di vendita senza incanto ovvero entro sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione in caso di vendita con incanto, la parte del prezzo corrispondente al loro 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 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 purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 comma 1 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) o dell'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'avviso di vendita, l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e le relazioni di stima

dell'immobile redatte dal dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo sono pubblicate sul **"Portale delle vendite pubbliche"** e sui siti internet **www.asteannunci.it. e www.tribunale.foggia.it.**

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno essere eseguite presso la sede della ATHENA PROFESSIONISTI ASSOCIATI.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la sede della ATHENA PROFESSIONISTI ASSOCIATI nonché telefonando al numero verde della EDICOM Finance s.r.l. 800 630 663.

Chiunque sia interessato a presentare offerte di acquisto potrà esaminare gli immobili in vendita facendone richiesta tramite il "Portale delle Vendite Pubbliche".

Il sottoscritto Professionista Delegato (con studio in Foggia al Viale G. Di Vittorio n. 64, Tel. 0881 635808) è stato nominato custode del compendio pignorato in sostituzione del debitore.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Foggia, li 03.08.2026

Avv. Bartolomeo Dell'Orco