

# TRIBUNALE DI FOGGIA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. R.G.Es. **566/2017**

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il dott Lorenzo Mantuano commercialista e professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e custode giudiziario dell'immobile, al compimento delle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia dott.ssa S Rignanese in data **09/12/2021**, vista la relazione di stima dell'ing Falcone A,

### **AVVISA**

**che il 16/09/2025 , alle ore 16,30 , avanti il professionista delegato presso lo la sala aste Edicom (Foggia) in viale XXIV Maggio n 1 Foggia, al 1° piano,** saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. e si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista ex art 22 DM n 32/2015, del diritto di piena proprietà dell'immobile pignorato di seguito descritto.

### **LOTTO UNICO**

**N.1 LOTTO**, coincidente con l'immobile in oggetto rilevato:

I beni interessati dalla presente perizia sono stati realizzati su un lotto in località "Pariti" del Comune di Manfredonia, in prossimità della SS 89 Foggia- Manfredonia, all'interno di un lotto di superficie complessiva di 30.000 mq, dell'Area P.I.P. "Industriale" - Lotto 13/A, interamente di proprietà della debitrice .

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Manfredonia l'area è identificata come **Zona PIP e ZONA PIP ampliamento**: Piano insediamenti produttivi.

## **CONFINI**

La struttura confina:

a Nord con via Euclide (stradina interna dell'area P.I.P Zona "Industriale") e un lotto non edificato; a Sud con via Pitagora (stradina interna dell'area P.I.P Zona "Industriale") e un lotto non edificato; a Est con altro lotto edificato;  
a Ovest con una stradina interna dell'area Zona "Industriale".

Si tratta di una struttura integrata congressistico-ricettiva, a 4 stelle, composta da:

- un blocco centrale, che si sviluppa su due anelli racchiudenti ampi spazi esterni sistemati a verde con annessa piscina, composto da un piano interrato per vani tecnici (idrico antincendio e piscine), un piano terra, un piano primo e un piano secondo;
- da un blocco foresterie suddiviso in sei palazzine adiacenti, ognuna delle quali si sviluppa su due livelli fuori terra;
- area esterna comprendente area sistemata a verde, area parcheggi, campo da calcio, locale tecnico interrato per la centrale termica, e due cabine esterne elettriche in c.a.

È inoltre presente una recinzione realizzata con basamento in c.a e doghe in legno intorno a tutta la struttura.

## **DATI CATASTALI**

Censiti nel **catasto Fabbricati**, per 1/1 piena proprietà dei beni:

### ***Immobile 1***

Albergo sito nel Comune di Manfredonia, Foglio 43, Particella 181, sub.1 Lotto 13/A, Z.C. 2, Categoria D/2 Contrada Pariti di Canaglia, piano S1 – T – 1 – 2, rendita €101.494,00.

### ***Immobile 2***

Opificio sito nel Comune di Manfredonia, Foglio 43, Particella 181, sub. 3, Lotto 13/A, Z.C. 2, Categoria D/1, contrada Pariti di Canaglia piano T, rendita € 152,00.

### **Immobile 3**

Opificio sito nel Comune di Manfredonia, Foglio 43, Particella 181, sub.4, Lotto 13/A, Z.C. 2, Categoria D/1, Contrada Pariti di Canaglia, piano T, rendita € 32,00.

La struttura alberghiera a 4 stelle è realizzata all'interno di un lotto di circa 30.000 mq, con una superficie coperta di progetto di mq. 7.700 circa, su una superficie massimarealizzabile di circa 12.000 mq.

L'immobile è costituito da più blocchi edificati e aree di pertinenza esterne. Il blocco camere, che si sviluppa per un'altezza di 9.95 m, si compone di tre piani fuori terra con altezza utile pari a 2.70m e al piano terra comprende anche parte dell'area dedicata al centro benessere. I restanti blocchi si sviluppano su un solo piano fuori terra e hanno un'altezza utile compresa tra 4.54m e 6.50m. Sono inoltre presenti ampi spazi di pertinenza all'aperto con annessa piscina e aree utilizzate come parcheggio. La struttura alberghiera comprende anche un blocco foresterie suddiviso in sei palazzine adiacenti, ognuna delle quali si sviluppa su due piani fuori terra e complessivamente per una superficie coperta di 870 mq.

L'albergo e le foresterie hanno uno sviluppo planimetrico per lo più regolare e simmetrico, struttura realizzata con pilastri in cemento armato, tamponamenti esterni in laterizio e solai in laterocemento. La copertura si presenta generalmente piana (sia per la struttura alberghiera che per il blocco foresterie) ad eccezione della piscina coperta in cui è a doppia falda, realizzata con pannelli metallici coibentati poggiati su apposita struttura in acciaio. L'accesso esterno al centro benessere è consentito da un piccolo blocco successivamente edificato in muratura, con copertura con struttura in legno e lamiera coibentata.

L'albergo è stato edificato in seguito a C.E in variante n.130 del 15/05/05 alla C.E n.51 del 15/04/2002 e successive DIA Prot n.7380 del 23/02/06 e DIA Prot n.45782 del 15/12/06, DIA Prot n.48524/07.

In totale la struttura dispone di 181 camere da letto e 48 mini-appartamenti con 48 camere da letto. Il plesso, limitatamente alle sole strutture adibite ad Albergo e Centro Congressi, è così composto:

**PIANO INTERRATO (quota -3.10):** locali deposito, vasca di compenso e locale tecnico a servizio della piscina esterna, n.1 vasca antincendio, vasca di raccolta acque meteoriche, locale centrale idrica e relativo sistema di pompaggio;

**PIANO TERRA (quota +0.05):** n.1 ampia corte esterna, n.41 camere complete da wc, zona servizi/wc, locali tecnici, sala congressi, spogliatoi, n.2 hall, n.3 box massaggi, locali ripostigli/deposito/uffici,  
n.1 locale piscina coperta, locale ristorante, vano guardaroba, ampia cucina;

**PIANO PRIMO (quota +3.35):** n.70 camere complete da wc, zona servizi/wc, locali tecnici/deposito, saletta regia a servizio della sala congressi del piano terra;

**PIANO SECONDO (quota +6.65):** n.70 camere complete da wc, zona servizi/wc, locale tecnico, n.3 salette meeting di cui una dotata di ampia veranda con pergolato in legno, locale deposito.

**SPAZI ESTERNI:** n.1 centrale termica seminterrata, zona vasche Imhoff, area piscina scoperta, cabine elettriche in c.a, ampi spazi adibiti a verde e a parcheggio, n.2 ampi ingressi lato sud-ovest, ampia corte esterna, area adibita a campo da calcio, aree veicolari e pedonali

Il complesso in questione, limitatamente al blocco foresterie è invece così composto:

**PIANO TERRA:** n.24 unità abitative (mini-residence) composte da zona ingresso, soggiorno, pranzo con angolo cottura, camera da letto e wc;

**PIANO PRIMO:** n.24 unità abitative (mini-residence) composte da zona ingresso, soggiorno, pranzo con angolo cottura, camera da letto e wc e balconcino di pertinenza.

### **COMPLESSO ADIBITO AD ALBERGO E CENTRO CONGRESSI**

L'albergo si presenta come una struttura in cemento armato costituita da più blocchi, le cui facciate sono in parte intonacate e dipinte con pitturazioni nei colori pastello, bianco-calce ad ocra, e in parte ricoperte con pannelli con funzione di

isolamento/cappotto esterno. Oltre al fabbricato sono disponibili diverse aree a verde con ampi parcheggi, zone viabili realizzate con pavimentazione in cemento e percorsi pedonali in graniglia di cemento. Nella corte maggiore, tra le ali della struttura è presente la piscina scoperta. I locali tecnici per le cabine elettriche sono stati dislocati in corrispondenza della recinzione esterna a nord del lotto, in locali fuori terra indipendenti ed adiacenti tra loro. Le zone esterne del lotto sono dotate di sistema di raccolta acque superficiali.

La struttura si sviluppa per n.3 piani fuori terra e tutti i piani dell'albergo hanno pressoché la stessa configurazione interna, con n. 6 scale di tipo protette a servizio dei piani camera e n.2 vani scala interni di comunicazione tra i piani camera a prova di fumo con caratteristiche REI60 e n.4 vani ascensore che collegano tutti i piani (di cui due riservati al personale).

Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera sia nelle camere sia nelle aree comuni nelle sale congressi.

Al piano terra, l'ingresso è consentito mediante struttura vetrata con cui si accede alla hall, dalla quale è possibile muoversi in due diverse direzioni. Procedendo verso sinistra è possibile raggiungere la zona cucina e ristorante, mentre verso destra è possibile accedere ad una zona centrale adibita a sala congressi e a due ramificazioni della struttura, di cui una permette di raggiungere solo le camere dell'albergo e un'altra permette di raggiungere la zona adibita alle camere dell'albergo, la zona "palestra", la zona "centro benessere" e la zona in cui è presente la piscina al coperto.

Al primo piano si sviluppa solo il corpo centrale costituito dalle due "ali" che permettono di accedere alle varie camere, mentre il secondo piano che ha la stessa configurazione del piano primo, comprende anche n.3 salette meeting.

Negli ambienti comuni dell'hotel le finiture sono in buono stato con pavimentazione in parquet pervano scala e corridoi, pavimento in ceramica di colore chiaro per la hall, le sale meeting, i bagni e la cucina e pavimentazione in cemento antisdrucchiolo nella zona adibita a piscina al coperto. Pareti intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti con colori pastello e parzialmente piastrellate nella zona cucina, nei bagni e nella piscina al coperto. Gli ambienti sono in generale dotati di controsoffitti, realizzati in cartongesso. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetro camera. L'illuminazione degli ambienti è garantita da faretti alogeni incassati nei controsoffitti mentre le canalizzazioni di distribuzione dell'impianto elettrico e della rilevazione del fumo sono

alloggiati al di sopra degli stessi.

Nelle zone comuni, dei servizi igienici e del centro congressi è presente un impianto di riscaldamento e raffrescamento. I servizi igienici separati per sesso e dotati di bagno per portatori di handicap, sono dotati di lavabi e wc e di impianto di aerazione forzata. Nella zona cucina, in cui ci sono una buona aerazione e illuminazione naturale, sono presenti impianti per la ventilazione meccanica e per l'estrazione dei fumi oltre che il sistema di illuminazione artificiale.

L'edificio ha un sistema di estintori portatili e idranti a parete che sono uniformemente distribuiti in prossimità delle porte di accesso ma anche lungo i corridoi dell'albergo e un sistema di vie di uscita con un percorso che comprende corridoi, vani di accesso alle scale e di uscita all'esterno. Le porte situate sulle vie di uscita si aprono nel verso dell'esodo con meccanismi a spinta e sono costituite da due battenti.

#### DESCRIZIONE DELLA CAMERA TIPO

Le camere della struttura alberghiera possiedono pavimenti in moquette di colore blu, le pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con pannelli in legno di colore chiaro. Ogni camera è dotata di letto, scrivania, armadio e di servizi igienici. I bagni si presentano pressoché tutti uguali con un rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2.10 m dotati di un lavabo, di un wc, un bidet e una cabina per doccia e sono dotati di sistema di estrazione forzata. Ogni camera è dotata anche di un impianto di riscaldamento e condizionamento con strumentazione di tipo automatico per il controllo di sicurezza e funzionamento. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetro camera. I sistemi oscuranti sono composti da tende presenti in tutte le stanze. Le porte di accesso alle camere sono porte in legno di colore chiaro. L'illuminazione è realizzata mediante controsoffitto con faretti alogeni.

Tutte le camere hanno la stessa altezza utile di 2,70 m circa, mentre i corridoi hanno un'altezza utile di 2,5m.

#### **BLOCCO FORESTERIE- DESCRIZIONE ALLOGGIO TIPO**

Il blocco foresterie composto da n.48 mini-appartamenti è suddiviso in sei palazzine adiacenti, ognuna delle quali si sviluppa su due piani fuori terra. Esternamente gli alloggi presentano finiture di tipo economico e in mediocri condizioni di conservazione e presentano elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione. Le

pitturazioni delle pareti esterne sono diverse tra primo e secondo piano ma sempre di colore chiaro. L'area è contornata da zone a verde con percorsi pedonali realizzati in graniglia di cemento. È presente inoltre una scala a chiocciola che conduce al piano superiore, la copertura è piana e su di essa sono installati pannelli fotovoltaici ed è presente anche un pergolato in legno frangisole a doppia falda che è generalmente in stato di degrado.

Gli alloggi hanno stessa metratura e stessa suddivisione degli spazi, gli arredi e i materiali in uso (pavimenti e pareti) sono standardizzati. Tutti gli alloggi sono composti da zona ingresso, soggiorno, pranzo con angolo cottura, camera da letto e wc (come meglio dettagliato in perizia), ma solo la zona pranzo è dotata di affaccio con finestra. I locali wc sono tutti dotati dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e vasca/doccia e di sistema ad aerazione forzata.

La maggior parte degli alloggi presenta nel complesso finiture interne di tipo economico in discreto stato; la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è di colore pastello, bianco-calce ad oca. Sulle pareti dei bagni è sempre presente un rivestimento verticale in piastrelle fino a circa 2,10 m. I pavimenti hanno piastrelle in gres effetto legno di colore scuro e battiscopa in tinta.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro. La schermatura solare avviene mediante veneziane in pvc.

Le porte di accesso ai singoli alloggi sono doppi infissi con porte finestre con telaio in alluminio e pannello in legno.

### DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

La struttura alberghiera è dotata di varie tipologie di impianti: impianto elettrico, impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto antincendio, impianto di adduzione a gas, impianto fotovoltaico, impianto di smaltimento delle acque reflue e impianto di adduzione.

L'impianto antincendio è composto da un sistema di rilevazione fumi, da porte tagliafuoco (REI) per la compartimentazione degli spazi, da estintori distribuiti in varie

zone del fabbricato. È presente una rete antincendio alimentata da una riserva idrica di 90 mc ubicata nel vano tecnico nel piano interrato, con relativo sistema di pompaggio, composta da elettropompe alimentate sia da linea preferenziale sia da alimentazione di emergenza fornita da gruppo elettrogeno, che comprende una rete di idranti esterna UNI 70 e una rete idranti interna UNI 45.

L'impianto elettrico è dotato di centraline e quadri elettrici posizionate nei pressi dei vani scala.

All'interno della cucina è installato un impianto di adduzione del gas metano. L'impianto termico destinato sia al riscaldamento dell'acqua delle piscine coperte sia alla produzione centralizzata di acqua calda sanitaria è costituito da un generatore di calore di 300 kW alimentato a metano ed è ubicato in locale apposito esterno all'albergo. Sono inoltre presenti all'interno della cucina un impianto di rilevazione incendi e un impianto di rilevazione fughe di gas.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è composto da un sistema a pompe di calore Toshiba con unità esterne dislocate in copertura e unità interne dislocate in diversi locali. Per le foresterie ciascun alloggio è dotato di una propria unità interna e una esterna a pompa di calore per il riscaldamento e il raffrescamento.

L'impianto fotovoltaico da 300KWp è costituito da 1300 pannelli fotovoltaici da 230Wp ciascuno di dimensioni 1570mm x 789mm x 35mm. È installato sia sulla copertura della struttura alberghiera che su quella dei residence e le stringhe dei pannelli sono collegate a n.7 inverter collocati in apposito locale tecnico. I moduli sono montati su supporti di acciaio zincato e hanno tutti la stessa esposizione. Dal sopralluogo è emerso che al momento manca circa il 20% dei pannelli fotovoltaici installati. L'impianto, di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, è una dotazione mobile della struttura che pertanto la suddetta società dovrà provvedere a rimuovere dall'edificio.

L'impianto di smaltimento delle acque nere è costituito da sette vasche Imhoff di cui cinque da 6400 litri e due da 7700 litri e da una vasca di decantazione della capacità di 100 mc realizzate in calcestruzzo pressovibrato per le vasche Imhoff ed in opera in c.a per la vasca delle acque chiarificate.

L'impianto di accumulo acqua potabile a servizio della struttura in esame, risulta costituito da n.15 serbatoi da 5000 litri (75mc) e n.2 boiler da 2500 litri in acciaio, coibentati (5 mc) per un totale complessivo di 80 mc.



L'approvvigionamento idrico a servizio della struttura ricettiva-alberghiera era consentito mediante uso di autobotte di acqua potabile, dato che l'immobile non è collegato alla rete acquedottistica.

Complessivamente la struttura consta delle seguenti superfici:

	<b>TIPOLOGIA DI AMBIENTE DELL'ALBERGO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA [mq]</b>	<b>VOLUME LORDO [mc]</b>
<b>A</b>	PISCINA COPERTA	956.00	
<b>B</b>	CENTRO BENESSERE	966.00	
<b>C</b>	COLLEGAMENTI, VANO SCALE, ASCENSORI	1 295.90	
<b>D</b>	CAMERE	8 573.00	
<b>E</b>	SALA RISTORANTE	428.20	
<b>F</b>	HALL, INGRESSO	499.00	
<b>G</b>	CUCINA	739.50	
<b>H</b>	SALE CONGRESSI	623.00	
<b>I</b>	DEPOSITO	84.22	
<b>L</b>	FORESTERIA	1 740.00	
	<b>COMPLESSIVO ALBERGO</b>	<b>15 904.82</b>	<b>61033.889</b>
<b>M</b>	LOCALI TECNICI	1 244.22	

<b>ESTERNI</b>	<b>SUPERFICIE LORDA [mq]</b>
CAMPO GIOCO ATTREZZATO	557.00
PARCHEGGI	6 162.00
AREE A VERDE	10 594.50
AREA PISCINA ALL'APERTO	611.00
PERCORSI VIABILI (PEDONALI E CARRABILI)	12 230.50

## **STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE**

Lo **stato di conservazione** dell'albergo e del blocco foresterie può considerarsi complessivamente sufficiente. Nel blocco foresterie le maggiori problematiche sono incentrate sui pergolati dei vari alloggi e sulle finiture interne ed esterne.

Per quanto riguarda l'albergo, i materiali e le finiture sono nel complesso in buono stato anche se sono comunque da prevedere delle opere di sistemazione delle finiture, per rendere fruibili gli spazi dedicati alla hall, l'ingresso, la zona cucina, le sale meeting/congressi ma anche delle aree adibite alla palestra e alle piscine al coperto. Bisognerà inoltre prevedere la sistemazione delle aree a verde e a parcheggio, dei percorsi veicolari, della piscina esterna, del campo da calcio, della recinzione perimetrale dell'hotel e dei cancelli di accesso. Nell'immobile sono presenti ben mobili arredi vari che dovranno essere rimossi dal debitore.

Le maggiori criticità sono invece incentrate nelle seguenti aree

### **PIANO TERRA:**

- la zona hall/reception della piscina al coperto a piano terra e relativo corridoio di accesso sono totalmente danneggiate in seguito all'incendio del 2014; all'interno del centro benessere a causa di infiltrazioni, il controsoffitto è danneggiato.

### **PIANO PRIMO**

Le camere al primo piano situate in corrispondenza dell'area centro benessere presente al piano terra, sono state totalmente danneggiate dall'incendio del 2014. I fumi provocati dall'incendio al piano terra, infatti hanno raggiunto i piani superiori tramite i cavedi degli impianti arrecando danni in tutta l'area coinvolta. Le porte di alcune camere presentano segni di scassinamento/scardinamento.

### **PIANO SECONDO**

Al secondo piano, le camere situate in corrispondenza dell'area a piano terra colpita dall'incendio, presentano così come il primo piano, danni provocati dai fumi dell'incendio, che hanno raggiunto i piani superiori tramite i cavedi degli impianti arrecando danni in tutta l'area coinvolta. Oltre a ciò, sono presenti gravi problemi di infiltrazione, che hanno causato in alcuni punti il crollo del soffitto, mentre in altri, evidenti macchie di muffa.

L'intero apparato impiantistico presente, che era funzionante fino al momento della chiusura dell'albergo nel 2015, è rimasto inutilizzato fino ad oggi. Pertanto non sono

state effettuate le dovute manutenzioni ordinarie e straordinarie, oltre alle possibili effrazioni che possono averne compromesso la funzionalità. La maggiore problematica resta l'acqua potabile la cui inidoneità impiantistica ha causato la sospensione dell'attività e che implica la necessaria nuova richiesta di agibilità. Sarà quindi necessaria una completa revisione dell'impiantistica a servizio della struttura e conseguente sostituzione di parti di essa.

Inoltre, l'area colpita dall'incendio del 2014 dovrà essere anche sottoposta a verifica di sicurezza strutturale.

### **VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA.**

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'intero apparato impiantistico presente è rimasto inutilizzato dal 2015 (anno di chiusura della struttura alberghiera) e di conseguenza, negli anni non sono state effettuate le dovute manutenzioni ordinarie e straordinarie e non vi è l'alimentazione elettrica e del gas. Essendo pertanto l'impianto presente attualmente inutilizzabile, la redazione dell'APE comporterebbe l'inserimento ai fini del calcolo, di un impianto simulato. Non si è però ritenuto opportuno simulare l'impianto della struttura perché l'effettiva prestazione energetica dell'edificio, è molto influenzato dal tipo di soluzioni impiantistiche che si deciderà di adottare.

Si propone di redigere l'APE al momento della vendita valutando con il possibile acquirente la possibilità di riutilizzare l'impianto esistente o di sostituirlo con altra tipologia.

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI.**

In seguito ad accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Manfredonia è stato possibile individuare gli atti amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione della "Struttura integrata congressistico-ricettiva" in località Pariti, SS 89, area PIP, oggetto di accertamento, comprendendo così la regolarità dei luoghi esaminati. Si provvede di seguito ad esplicitare il percorso autorizzativo elencando i principali passaggi che hanno condotto all'esistente ed evidenziando le problematiche che hanno condotto alla chiusura della struttura nel 2015:

- data 15/04/2002: veniva rilasciata C.E n.51 al Sig. XXXXXXXX nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la realizzazione di una struttura integrata congressistico ricettiva (alberghi- centro congressi-foresterie);

- data 5/07/2004: veniva rilasciato Permesso di Costruire n.191 al Sig. XXXXXXXXXXXX, per l'esecuzione di lavori in variante alla C.E n.51/02;
- data 16/05/2005: veniva rilasciato Permesso di Costruire n.130 al Sig. XXXXXXXXXXXX nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXX per l'esecuzione di lavori in variante al Permesso di Costruire n.191/04;
- data 23/02/2006: DIA con Prot. n.7380 per la realizzazione di volumi tecnici per installazione di impianti tecnologici;
- data 15/12/2006: DIA con Prot. n. 45782 per l'esecuzione di lavori relativi alla ridistribuzione degli ambienti interni;
- data 06/11/2007: DIA con Prot. n. 48524/07 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico in copertura della struttura alberghiera e opere impiantistiche necessarie per il corretto funzionamento dell'impianto stesso;
- data 22/04/2008: veniva rilasciata l'Agibilità con Prot. n.10130/08 alla XXXXXXXXXXXX esclusivamente per le strutture edilizie adibite ad "Albergo e Centro congressi". Detto parere è stato rilasciato con riferimento all'approvvigionamento di acqua potabile con autobotte autorizzata, giusta convenzione del 14/04/2008/ prot. n. 1079;
- data 15/09/2008: veniva rilasciata alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la concessione per l'utilizzo delle acque sotterranee per uso igienico sanitario con riuso delle acque per uso antincendio ed irrigazione delle aree a verde;
- data 3/12/2008: veniva rilasciato certificato di prevenzione incendi alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- data 22/06/2009: DIA con Prot. n.25832 per l'esecuzione dei lavori di recinzione di confine;
- data 8/07/2009: Veniva rilasciata l'agibilità con Prot. n.38502/08 alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le strutture edilizie adibite a residence facenti parti di una "struttura integrata congressistico- ricettiva alberghi-centro congressi-foresterie. Detto parere è stato rilasciato con riferimento all'approvvigionamento di acqua potabile mediante autobotte, giusta convenzione del 14/04/2008/ prot. n. 1079.

#### **PROBLEMATICHE RELATIVE ALL'ACQUA POTABILE E SOSPENSIONE DELL'ATTIVITÀ.**

- data 28/06/2014: veniva rilasciato dall'Asl il provvedimento di Sospensione della DIA differita per l'attività di bar-ristorante annesso all'Hotel XXXXXXXXXXXX. In seguito a controllo presso l'Hotel XXXXXXXXXXXX infatti, è stato riscontrato il non corretto approvvigionamento idrico, che avveniva, diversamente da quanto

dichiarato nella DIA differita del 28/04/2014, mediante acqua di pozzo immessa in vasca a cielo aperto senza protezione alcuna dall'intrusione di animali, persone ed altro;

-data 08/07/2014: Revoca con Prot. n.22962/14 del certificato di agibilità prot. n. 10130/08 del 22/04/2008 relativo alla "Struttura integrata congressistico- ricettiva" e del certificato di agibilità prot. n. 38502/08 in data 08/07/2009 relativo alla struttura "residence alberghiera";

-data 30/07/2014: Viene rilasciata attestazione di ripristino agibilità della struttura integrata congressistico-ricettiva con asseverazione resa dall'arch. Domenico Diomede. L'approvvigionamento idrico a servizio della struttura avveniva quindi mediante autobotte di acqua potabile trasportata dalla ditta Spagnuolo Matteo autorizzata al servizio;

- data 27/03/2015: Viene notificato al SIAN dalla ditta Spagnuolo lo scioglimento del contratto di servizio relativo sia al trasporto di acqua potabile presso la struttura alberghiera XXXXXXXXXXXX avvenuto in data 01/12/2014 a causa del mancato pagamento delle fatture emesse, sia al servizio di espurgo della vasca Imhoff avvenuto in data 30/09/2014 sempre a causa dei mancati pagamenti;

-data 21/04/2015: Viene notificato dall'Asl provvedimento di sospensione (prot. n.14252) dell'attività di "bar-ristorante" e dell'utilizzo dell'acqua delle cisterne in quanto non poteva più essere destinata al consumo umano. L'ottenimento infatti del ripristino dell'agibilità della struttura in data 30/07/2014 era strettamente legato all'approvvigionamento idrico effettuato alla struttura mediante autobotte di acqua trasportata dalla ditta Spagnuolo. Considerato quindi che in data 01/12/2014 è stato risolto il contratto con la ditta Spagnuolo, e che è stato effettuato un campionamento dell'acqua prelevata dal rubinetto della cucina dal quale è emersa la non conformità dei parametri riguardanti la conducibilità e la torbidità dell'acqua, è stato emesso provvedimento di sospensione;

-data 23/04/2015: sospensione del Certificato di Prevenzione incendi rilasciato in data 03/12/2008 e rinnovato in data 20/01/2012 prot. n.961 del 26/01/2012;

-data 19/06/2015: il Comune di Manfredonia emetteva ordinanza Sindacale relativa all'inagibilità della struttura ricettiva turistica della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'inidoneità dell'acqua di approvvigionamento;

- data 09/02/2019: La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha avanzato a mezzo pec al Comune di Manfredonia, la richiesta di restituzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria versati per un importo

rispettivamente di 161.551,00 € e di 219.969,68 €, in seguito al non ottenimento da parte del Comune di Manfredonia dell'allaccio dei servizi di adduzione idrica e degli scarichi fognari della struttura ricettiva ad oggi ancora chiusa.

#### - **DIFFORMITA'**

- Si è constatato in fase di sopralluogo la presenza di difformità del costruito rispetto al progetto approvato con C.E n.51 del 15/04/2002 e successive varianti n.191 del 5/07/2004, n.130 del 15/05/2005, DIA prot. n. 7380 del 23/02/2006 e DIA prot. n. 45782 del 15/12/2006, oltre che il mancato aggiornamento delle planimetrie catastali.
- Le planimetrie dettagliate di confronto sono riportate in perizia nel quale sono riportate le planimetrie dei vari piani della struttura rilevate in fase di sopralluogo, confrontate con i progetti autorizzati e le piante catastali.

#### - **Particolare recinzione**

- La recinzione presente intorno alla struttura non è stata realizzata in conformità al progetto autorizzato con la Variante al Permesso di costruire n.191 del 5/07/2004 e alla DIA prot. n. 25831 del 22/06/2009. Infatti l'attuale recinzione presenta un basamento in c.a con doghe in legno sovrastanti, diversamente da quanto approvato nel progetto che prevedeva la realizzazione di una recinzione di confine con montanti e rete metallica.

#### **Vano tecnico**

Il locale tecnico idrico e antincendio presente al piano interrato non è conforme al progetto di Adeguamento dell'impianto di adduzione del luglio 2014 autorizzato con il rilascio dell'agibilità del 30/07/2014 per diversa distribuzione degli spazi e l'esistenza di una vasca non prevista.

Le piante catastali vigenti riportate in perizia, non corrispondono né al suddetto progetto né allo stato di fatto.

#### **Piano Terra**

Il piano terra presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato con DIA prot. n. 45782 del 15/12/2006.

**Blocco vetrato di accesso alla struttura alberghiera.**

**Pergolato in legno con pilastri 20cmx20cm.**

**Diversa distribuzione degli interni sia nella zona dei servizi igienici adiacenti alla hall d'ingresso, sia nella zona hall/reception della piscina al coperto, sia nella zona ristorante.**

**Campetto da calcio attrezzato.**

**Blocco di collegamento esterno dell'albergo con il "centro benessere".**

Le piante catastali vigenti sono conformi al progetto approvato.

#### **Piano Primo**

Il piano primo è stato realizzato in conformità al progetto autorizzato con DIA prot. n. 45782 del 15/12/2006 e le piante catastali vigenti sono conformi all'esistente.

#### **Piano secondo**

Il piano secondo è stato realizzato in conformità al progetto autorizzato con DIA prot. n. 45782 del 15/12/2006, e le piante catastali vigenti sono conformi alle planimetrie di progetto. È stato però realizzato, senza alcun titolo abilitativo, un pergolato in legno con funzione di frangisole in corrispondenza della veranda antistante la sala meeting presente al secondo piano che affaccia sulla corte maggiore della struttura alberghiera.

Il valore d'aste tiene conto delle difformità e dei relativi oneri.

#### ***IL PREZZO.***

***Prezzo base d'asta ribassato: € 1.237.462,37***

***(unmilione diecentotrentasettequattrocentosessantadue/37).***

***Offerta minima €928.096,77***

***(novecentoventottomilaenovantasei/77)***

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, allo stato occupato dal proprietario con ordine di rilascio immediato a richiesta del Giudice, 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](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.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. 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.

#### 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;

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-2 code dell'International Organization for Standardization.

Il versamento della cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni** prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto Tribunweb intestato alla procedura **esecutiva CODICE IBAN: IT 95G 02008 15713000 102717190 con la causale: "POSIZIONE (spazio) 201700056600001 versamento cauzione"**. Il bonifico bancario dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

## **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. 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.

Sulla busta chiusa e sigillata dovrà essere indicato solo , 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 minorenne 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. 566/2017**, 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 **16/09/2025 alle ore 16,30** presso la sala aste **Edicom (Foggia) in viale XXIV Maggio n 1 Foggia, al 1° piano** 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 EDICOM SERVIZI attraverso il suo portale dedicato :[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 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 ma è soggetto alla sospensione feriale), **consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 566/2017,"** ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo **CODICE IBAN: IT 95G 02008 15713000 102717190 con la causale: "POSIZIONE (spazio) 201700056600001 (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. 566/2017,"** per un importo pari **al 20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per gli **oneri tributari, i diritti e le spese di vendita** (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto

di trasferimento, ecc), salva la restituzione di quanto versato in eccedenza,  
**CODICE IBAN: IT 95G 02008 15713000 102717190 con la causale:  
"POSIZIONE (spazio) 201700056600001 (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.

L'aggiudicatario entro i termini del versamento del saldo prezzo, in base anche al suo regime fiscale d'appartenenza ( se soggetto iva o meno , ecc) è tenuto al deposito di una apposita dichiarazione, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste o adesione a particolari regimi es (es:reverse chance edilizia, ai fini iva o altro).

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 ne 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 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. .

### **DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Avvenuto il versamento del prezzo di aggiudicazione il giudice della esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione delle formalità gravanti sul bene aggiudicato di seguito evidenziate (salvo altre) , con spese a carico dell'aggiudicatario:

1. Ipoteca volontaria del 09/05/2008 iscritta a Foggia ai nn. 11046/1838 a favore di IRFIS – MEDIO CREDITO DELLA SICILIA SPA contro xxxxxxxxxxxxxxxx sugli immobili riportati al catasto Fabbricati al F.43 Plla 181 sub.1-sub.2 (ora sub.4) con atto di mutuo a rogito Federico Lojodice del 30/04/2008 R.P 34465 racc.12151;
2. Ipoteca legale iscritta a Foggia il 10/06/2015 ai nn.10200/1167 a favore di GESTIONE TRIBUTI SPA e contro xxxxxxxxxxxxxxxx sull'immobile riportato al Catasto Fabbricati al F.43 Plla 181 sub. 1 con atto emesso dalla stessa Gestione Tributi Spa il 4/06/2015 rep. 5/2015;
3. Ipoteca legale del 12/09/2017 iscritta a Foggia ai nn. 18844/2266 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione contro xxxxxxxxxxxxxxxx sull'immobile riportato al Catasto Fabbricati al F.43 Plla 181 Sub.1 con atto emesso dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione l'11/09/2017 R.P 4700/1417;
4. Atto di pignoramento a favore di Fino 2 Securititation srl del 17/11/2017 trascritto ai nn. 23579/17583 contro xxxxxxxxxxxxxxxx

### **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 pubblicati sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) , [www.tribunale.foggia.it](http://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](mailto:lorenzo.mantuano@libero.it)

Manfredonia lì, 30/06/2025

Il Professionista Delegato  
Lorenzo Mantuano