

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista **Avv. Marco CARMI**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 5/4/2018, nelle procedure di espropriazione immobiliare riunite iscritte ai **nn. 362/2012 R.G.Es. e 329/2019 R.G.Es.** del Tribunale di Foggia,

AVVISA

che il giorno **13 gennaio 2026, alle ore 16.30**, davanti a sé, presso il proprio studio professionale sito in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili in prosieguo descritti:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE:

- PIENA PROPRIETA' del complesso industriale per la molitura delle olive sito nel Comune di Mattinata (FG) alla località "Le Monache" contrada "Perrucci", con annessa abitazione posta al primo piano del medesimo fabbricato.

Il compendio immobiliare è costituito da: - ampio locale al piano terra, contigi locali adibiti ad olivai e cisterne interrate interne ed esterne, costituente opificio, nonché annessi locali ad uso uffici al primo piano, altri locali annessi al piano terra uso deposito e spogliatoi, altri locali annessi al piano interrato, servizi igienici interni, servizi igienici esterni per l'attività estiva di agricampaggio, inglobanti pozzo per uso irriguo; - primo piano e annesso sovrastante piano soffitta, adibito ad abitazione, di vani cinque ed accessori, nonché ampio terrazzo a livello, in primo piano e vani tre, con annesse terrazze a livello, al sovrastante piano soffitta, per complessivi 11,5 vani catastali e superficie catastale totale di 342 m². I BENI STRUMENTALI PRESENTI NELL'OLEIFICIO NON SONO OGGETTO DI VENDITA E NON SONO STATI STIMATI.

- PIENA PROPRIETA' del fondo rustico ubicato nel Comune di Mattinata (FG) alla località "Le Monache", Contrada "Perrucci", di complessivi ettari 10.32.76.

DATI CATASTALI:

L'intero compendio immobiliare è censito come segue:

Catastro Fabbricati del Comune di Mattinata

- foglio 33, particella 34, subalterno 4, categoria D/1, rendita catastale € 13.262,61;
- foglio 33, particella 34, subalterno 5, categoria A/2, classe 2, rendita catastale € 1.336,33;

Catastro Terreni del Comune di Mattinata

- foglio 33, particella 32, uliveto, classe 2, HA 07.73.30, r.d. € 539,16 – r.a. € 259,59;
- foglio 33, particella 1144, HA 02.59.46 (porz. AA di HA 02.41.67, uliveto, classe 2, r.d. € 168,50 – r.a. € 81,13; porz. AB di HA 00.17.79, agrumeto, classe U, r.d. € 30,32 – r.a. € 11,03);
- foglio 33, particella 104, fabbricato rurale, HA 00.04.04.

CONFINI:

L'intero complesso immobiliare confina a nord con strada vicinale "di Mare", ad est con strada vicinale "della Lanterna", a sud con "Vallone Carbonara" e le particelle 514 e 515 del foglio 33, ad ovest con le particelle 13, 1242, 1243, 513, sempre dello stesso foglio 33.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalle perizie redatte dal dott. agr. Matteo Giardino il 18/6/2014 e l'1/8/2021: "Il cespote pignorato, costituito da fondo rustico olivetato per la maggior parte, con entrostanti fabbricati, in parte rurali, in parte destinati ad opificio industriale (frantoio) e in parte ad uso abitativo, oltre vari annessi costituiti da soli muri perimetrali al rustico, senza copertura, è sito in Comune di Mattinata, alla Contrada "Perrucci", Località "Le Monache". Ha diversi accessi dal centro abitato di Mattinata, uno di questi da est del centro abitato, percorrendo un breve tratto di circa 200 metri della SS 89 verso sud, ove inizia la SP 53 che, percorsa verso sud-est per circa 450 metri, incrocia strada comunale che costeggia il cimitero verso sud per circa 250 metri e che incrocia altra strada comunale che, percorsa a sua volta verso est per circa altri 900 metri, immette a destra nel fondo pignorato, con ingresso delimitato da cancello in ferro a due ante ove infine una strada brecciata conduce al centro aziendale. Al centro aziendale si accede anche da sud-est del fondo, sempre da altra strada comunale con ingresso al limite tra le particelle 32 e 1144." ... "Il Responsabile del 5° Settore del Comune di Mattinata... certifica 1) che il terreno ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni... foglio 33, p.la 32 (in parte)... foglio 33, p.la 1144 (in parte); risulta avere la seguente destinazione urbanistica: ZONA AGRICOLA "E5" – PIANA DI MATTINATA... Df = 0,01 mc/mq... 2) che il terreno ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni... foglio 33, p.la 34... risulta avere la seguente destinazione urbanistica: ZONA AGRICOLA "E5" – PIANA DI MATTINATA... Df = 0,01 mc/mq... 3) che il terreno ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni... foglio 33, p.la 32 (in parte)... foglio 33, p.la 1144 (in parte)... risulta avere la seguente destinazione urbanistica: ZONA AGRICOLA "E5" – FASCIA DI RISPETTO STRADALE...rispetto m. 10,00.", con parametri ed indici di riferimento per la ZONA - 14 - AGRICOLA "E5", come da certificato di destinazione urbanistica n. 102 Prot. N. 11640 del 20/12/2013 allegato, che qui si danno per interamente riportati. (All-6a) Con atto rogato dal Dott. Pasquale Rinaldi Notaio in Monte Sant'Angelo il 14/05/1984, registrato a Manfredonia il 16/05/1984 al n. 1459 e trascritto a Foggia il 23/05/1984 ai n.r. 8365/170662, il debitore esecutato asserviva, alle costruzioni assentite ed eseguite sulle particelle ex-34, ex-506, ex-508, una superficie di HA 03.09.97 delle seguenti particelle: 34 (ex-34, ex 506, ex-507, ex-508 e altre), 104, 1144 (ex-33, ex-1145). Stante l'attuale indice di densità fondiaria (Df = 0,01 mc/mq), e la volumetria dei fabbricati esistenti, non residua volumetria disponibile per nuove costruzioni. La superficie agricola, Foglio 33-P.lle 32 e 1144, estesa complessivamente HA 10.32.76, al lordo della superficie dei locali insistenti sulla particella 1144, come descritti e identificati al precedente punto 2.1.4, è costituita da un unico appezzamento di forma irregolare a contorni prevalentemente curvilinei, con presenza quasi continua di muri a secco, giacitura pianeggiante, presenza di alcuni terrazzamenti, terreno profondo con modesta presenza di scheletro, che si accentua sul lato ovest, vocato per colture arboree. La coltura praticata è l'ulivo, in minima parte consociata con il mandorlo, con una piccola superficie di circa 2.500 m² ad agrumeto in prossimità dei fabbricati. L'uliveto è disetaneo con originario sesto di 9 x 9, variato nel tempo per esigenze legate alla sostituzione delle piante deperite e al rinforzamento, parzialmente irregolare nella particella 1144. Il fondo è irriguo, con pozzo presente nel centro aziendale, con utilizzo per uso irriguo consentito, nelle more di rilascio del provvedimento concessorio. E' presente, inoltre, un manufatto con sole mura perimetrali in blocchi di cls, senza copertura e al rustico, di circa 3m x 4m, sulla sinistra della strada aziendale che parte dal lato nord, a circa 100 m dai fabbricati, autorizzato per installazione di cabina elettrica ENEL a servizio dell'oleificio, ma non ultimato. Durante l'estate nell'oliveto si pratica l'agricampaggio. L'intera superficie agricola è concessa in affitto a terzi, con contratto di affitto di fondo rustico, ai sensi della L.203/1982, del 10/05/2010, registrato a Manfredonia il 28/05/2010 al n.1159-S3. Per le indagini e gli accertamenti

effettuati presso il 5° Settore del Comune di Mattinata, che rilasciava attestato Prot. N.4722 del 29/05/2014 e successiva integrazione Prot. N.4938 del 05/06/2014, la conigliera insistente su particella 1144, gli ovili insistenti parte sulla particella 34 e parte sulla particella 1144, come meglio descritti ed individuati al precedente punto 2.1.4, i manufatti al rustico in continuazione degli ovili, incompleti e senza copertura, salvo altre opere, sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, sono abusivi e non sanabili” ... “I fabbricati presenti in azienda sono i seguenti: Opificio industriale: Oleificio + Ufficio + Servizi igienici interni/esterni. Il fabbricato (Foglio 33, Particella 34, Sub 4) deriva, per successivi ampliamenti, da una piccola costruzione originaria. Si presenta quindi in minima parte edificata in muratura portante e in massima parte con strutture portanti in cls gettato in opera e tompanature in blocchetti presso vibrati. Anche la copertura differisce: nella parte originaria è a volte, mentre gli ampliamenti presentano solai piani in laterocemento. Una zona dell’edificio destinata ad olivaio è oggi inutilizzabile a causa di un incendio, a seguito del quale si è resa necessaria la demolizione parziale di circa 176 m² di solaio, il cui ripristino condizionato veniva comunque assentito con autorizzazione N°161 del 02/10/1997, ma non realizzato. Internamente l’oleificio consta di una vasta zona, dimensioni interne nette 31,40m x 26,40m, di recente ampliamento/costruzione, adibita alle operazioni principali di: ricezione, molitura, deposito, stoccaggio; di una più piccola superficie, dimensioni interne nette di 16,80m x 19,00m, coincidente con l’area di precedente ampliamento/costruzione, originaria mente adibita a funzioni sussidiarie, come stoccaggio di lattine, laboratorio, servizi igienici, cucina e mensa operai, oltre ad un piccolo locale dove è installato un bruciatore a gasolio per il riscaldamento dell’abitazione e dell’ufficio posti al primo piano, attualmente in parte concessa in affitto (locali a destra entrando nel corridoio) per attività agritouristica, unitamente ai servizi igienici esterni e alla superficie agri cola di cui al punto che precede. I pavimenti sono realizzati in parte con piastrelle di gres e in parte con mattonelle in cemento e scaglie di marmo. Le pareti interne sono rivestite con intonaco civile liscio Pitturate con idropittura lavabile; quelle esterne sono rivestite con intonaco rustico a rinzaffo; gli infissi esterni sono in ferro, quelli interni in legno e vetro; l’edificio è dotato di acqua corrente da acquedotto ed è allacciato alla rete elettrica, pubblica. La zona uffici di pertinenza dell’opificio è sita al primo piano, vi si accede dall’ingresso comune con la zona ad opificio, mediante una doppia rampa di scale, posta nell’ala sinistra, di recente costruzione, con strutture in elevazione in cls armato, solaio piano, con doppio ingresso, uno auto nemo dalla scala comune e l’altro dall’interno dell’abitazione padronale, costituito da un doppio salone con servizi; pavimenti, rivestimenti, infissi e impianti simili e/o - 16 - comuni all’abitazione padronale che si descrive in seguito. La costruzione in cui so no situati i servizi igienici esterni, ubicata in contiguità all’opificio industriale, si compone di n. 4 zone fisicamente separate: una zona con accesso dall’interno dell’oleificio, una zona adibita a bagni per le femmine con accesso indipendente dall’esterno, una zona adibita a bagni per i maschi con accesso indipendente dall’esterno, una zona deposito in cui è alloggiato anche il pozzo artesiano a servizio dell’uliveto sempre accessibile dall’esterno; la struttura portante è in ferro con copertura in lamiera grecata; le murature sono realizzate in blocchetti di cemento; gli infissi in alluminio anodizzato; le due zone adibite a bagno per i campeggiatori sono rifinite con pavimenti e rivestimenti in ceramica; la costruzione ha una superficie linda di circa 100 m² ed un’altezza di circa 3,00 m, per cui sviluppa un volume vuoto per pieno, pari a circa 300 m³. La superficie linda complessiva dell’opificio al piano terra, con annessa cantina al piano interrato e zona di pertinenza uso ufficio al primo piano, più i servizi esterni per l’agricampaggio estivo, è di (1441+291) m², sviluppante una cubatura, vuoto per pieno, di circa (4.647,65+930) m³. (All.3a-3b 4e-4f-4l) 3.2.2. Abitazione padronale. Sita al primo piano, vi si accede dall’ingresso comune all’opificio-ufficio, mediante una doppia rampa di scale, provvista di due ingressi, uno posto di fronte e uno a destra rispetto al pianerottolo. Strutturalmente l’unità è costituita da due parti: l’ala destra (parte originaria) con strutture verticali in muratura portante e l’ala sinistra (di recente costruzione) con strutture in elevazione di cls armato; i solai invece sono tutti piani, (quello sulla parte originaria, quindi, ricostruito). L’intera unità immobiliare è stata completamente ristrutturata, costituita da 5 vani, 3 bagni, di cui uno di servizio, cucina, ingresso, corridoio, dal corridoio si accede ad un terrazzo a livello, posto a copertura della zona di lavorazione dell’opificio; pavimenti in mattonelle 30x30, tipo cotto toscano; pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica; intonaci interni al civile, esterni rustici a rinzaffo; infissi esterni in PVC, interni in legno tamburrato laccato. Al secondo piano, sovrastante all’abitazione, e pertinenza della stessa, vi è una soffitta, cui si accede dal pianerottolo (esterno all’abitazione), tramite doppia rampa di scale; copertura a doppia falda, altezza media utile di 2,60 m e minima alla gronda di 2,40 m; costituita da tre vani contigui intercomunicanti e un piccolo bagno; superficie d’ingombro, escluso il vano scala, di circa 68 m²; pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo; intonaci interni al civile, esterni rustici a rinzaffo; in- 17 - fissi esterni in ferro e vetro, interni in legno tamburrato laccato; rivestimento e pavimento bagnetto in ceramica; lateralmente ai locali soffitta vi sono due terrazze a livello, accessibili. La superficie linda complessiva dell’abitazione padronale al primo piano, con sovrastante soffitta di pertinenza in secondo piano, escluso il vano scala, è di circa 350 m², sviluppante una cubatura, vuoto per pieno, di circa 1.101 m³. (All.3e-4g-4m) 3.2.3. Locale deposito macchine ed attrezzi e contigua conigliera insistenti su particella 1144 di circa (111,00 + 37,00) m² e (382,95 + 85,10) m³; ovili insistenti parte sulla particella 34 e parte sulla particella 1144 di circa 236,00 m² e 696,00 m³, accatastati d’Ufficio, con Costituzione del 23/11/2011 n.6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186), con rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10 del DL 78/2010, non ancora regolarizzate, in Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata con i seguenti identificativi. Foglio 33, Particella 1391, Sub 1, Categorìa C/6, Classe 3, Rendita € 510,78; Foglio 33, Particella 1391, Sub 2, Categorìa C/6, Classe 3, Rendita € 532,98. La tettoia, struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata, con muri perimetrali in blocchi cementizi vibrati, ha una superficie linda di circa 111 m² e una cubatura di circa 383 m³, non abusiva. La contigua conigliera realizzata in epoca precedente, in appoggio a preesistenti fabbricati rurali insistenti sulla particella 104 (esclusa dal pignoramento), ha copertura in ondulina e muratura in tufo, ha una superficie linda di circa 37 m² e cubatura di 85 m³, abusiva. Gli ovili, struttura portante in blocchi di cls, copertura in ondulina, hanno una superficie linda di 236,00 m² e una cubatura di 696,00 m³, abusivi e non sanabili. Nel prosieguo degli stessi si riscontrano ulteriori corpi di fabbrica incompiuti con probabile stessa destinazione (ovili), non del tutto edificati e privi di copertura, di fatto con funzione di recinzione di un’ala ove stazionano ovini in stabulazione semi libera; sono anch’essi abusivi e non sanabili.”... “Il Responsabile del 5° Settore attesta che a nome del debitore esegutato risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi relativi ai beni oggetto della procedura: - Concessione Edilizia n. 114 del 12/09/1980 (...per ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati rurali per la installazione di un nuovo impianto oleario...). - Concessione Edilizia n. 50 del 13/09/1983 (...per la realizzazione di una tettoia in ferro per il ricovero di mezzi meccanici ed attrezzi da lavoro a servizio dell’azienda agricola previa demolizione dell’esistente...). - Provvedimenti di proroga della Concessione Edilizia n. 114 del 12/09/1980 in data 19/05/1984, 20/10/1984 e 30/12/1985. - Concessione Edilizia in sanatoria n. 52 del 17/07/1985 (...per la ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati rurali, per la installazione di un nuovo impianto oleario...). - Comunicazione variazioni interne n. prot. 6441 del 14/07/1987. - Comunicazione variazioni interne n. prot. 7105 del 12/08/1987; - Autorizzazione allo scarico n.189 del 05/08/1987 (...dell’effluente della vasca Imhoff posta in opera a servizio dell’uso civile del fabbricato e del frantocio, per i liquami di uso domestico...). - Autorizzazione allo scarico n.270 del 16/12/1987 (...in sub-irrigazione delle acque reflue della fossa Imhoff a servizio dei locali annessi al frantocio oleario...); - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità n. prot. 10182 del 22/01/1988 per le opere eseguite in conformità ai progetti approvati di cui alle concessioni edilizie n°114 del 12/09/1980 e n°52 del 17/07/1985; - Concessione Edilizia n. 3 del 15/01/1990 (...per completamento dell’immobile adibito ad oleificio...); - Autorizzazione n. 161 del 02/10/1997 (...ad eseguire lavori di ripristino di una parte dell’Oleificio denominato “Le Monache”...); - Autorizzazione in sanatoria n. 114 del 27/12/1999 (...relativa al gruppo Servizi Igienici a servizio dell’Azienda Olearia “Le Monache”...), - Permesso di costruire n. 87 del 06/11/2003 (...per la installazione di una cabina elettrica prefabbricata a servizio del frantocio oleario “Le Monache” ricadente al F° 33 P.la 32...). Lo stesso Responsabile del 5° Settore attesta che non risultano provvedimenti autorizzativi relativi ai beni oggetto della procedura. Non è riportata, per mero errore materiale, l’autorizzazione N°116 prot. 5909/914 del 24/07/1986 (...a

variare le cisterne esterne interrate...), salvo altro. Sulla scorta della documentazione agli atti, delle indagini e degli accertamenti effettuati presso il 5° Settore del Comune di Mattinata e delle attestazioni dallo stesso Ufficio rilasciate, incrociati con le risultanze del Catasto Terreni e Fabbricati e con immagini satellitari dei luoghi, considerato che le pratiche edilizie esaminate sono state numerose, corpose, poco ordinate e che delle stesse non è stata garantita la completezza, il sottoscritto C.T.U. deduce, salvo errori in buona fede, come segue: Tutti i fabbricati sono stati realizzati con titolo abilitativo ordinario e/o in sanato ria, con la sola eccezione: degli ovili insistenti parte sulla particella 34 e parte sulla particella 1144 al foglio 33, accatastati d'Ufficio con Costituzione del 23/11/2011 n.6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186), di cui la corrispondente planimetria della situazione attuale è la "RIF. E"; della conigliera, in aderenza all'originario fabbricato rurale della particella 104, contigua alla tettoia, quindi insistente sulla particella 1144, di cui la corrispondente planimetria della situazione attuale è la "RIF. D"; dei corpi di fabbrica incompleti, costituiti di soli muri perimetrali e senza copertura, in continuazione degli ovili abusivi. Tutti i provvedimenti autorizzativi prima elencati sono inerenti la costruzione/ampliamento del complesso industriale pignorato, precisando che: La Concessione Edilizia n. 50 del 13/09/1983 è il titolo abilitativo della tettoia non riportata in mappa e accatastata d'Ufficio con Costituzione del 23/11/2011 n. 6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186). L'autorizzazione n. 161 del 02/10/1997 (...ad eseguire lavori di ripristino di una parte dell'Oleificio denominato "Le Monache"...) non ha avuto corso ed è scaduta, appare problematica la sua riproposizione. Il Permesso di costruire n. 87 del 06/11/2003 per l'installazione di una cabina elettrica prefabbricata a servizio del Frantoio Oleario "Le Monache" è il titolo abilitativo del manufatto con sole mura perimetrali in blocchi di cls, senza copertura e al rustico, di circa 3m x 4m, sulla sinistra della strada aziendale che parte dal lato nord, a circa 100 m dai fabbricati, ma, non essendo stato ultimato nei termini concessi, il permesso di costruire è scaduto. La presentazione di una DIA/SCIA potrebbe permettere il completamento dei lavori. Le opere abusive, conigliera, ovili e manufatti incompleti in loro continuazione, non sono sanabili: vanno quindi demolite e ripristinato lo stato dei luoghi. Per questo intervento, si stima congrua una spesa forfettaria di € 15.000,00. Si riporta quanto dichiarato dal debitore esecutato a verbale d'accesso del 03/01/2014: "...i manufatti...incompleti e in parte censiti d'Ufficio furono realizzati dal proprio genito re dante causa tra la fine degli anni settanta e l'inizio degli anni ottanta del secolo scorso. Conformità catastale: Nell'accesso del 03/01/2014 sono stati riscontrati manufatti non riportati in mappa catastale, ma accatastati d'Ufficio, come già detto diverse volte in precedenza, con Costituzione del 23/11/2011 n.6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186), con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010, non ancora regolarizzati, in Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata con i seguenti identificativi: Foglio 33, Particella 1391, Sub 1, Categoria C/6, Classe 3, Rendita € 510,78 (con molta probabilità il locale deposito macchine ed attrezzi, non abusivo); Foglio 33, Particella 1391, Sub 2, Categoria C/6, Classe 3, Rendita € 532,98 (con molta probabilità gli ovili abusivi). Nel successivo accesso del 04/06/2014 si imponeva d'urgenza un rilievo strumentale per una verifica di massima del complesso industriale pignorato e una adeguata rappresentazione dello stato attuale dello stesso con il posizionamento dei manufatti non riportati in mappa. Escludendo gli ovili abusivi, va sicuramente regolarizzato il locale deposito macchine ed attrezzi. Per la regolarizzazione catastale dell'immobile e necessario effettuare rilievo strumentale/satellitare dei luoghi per la redazione e presentazione di relativo Tipo Mappale, e presentazione di successivo docfa di variazione e/o costituzione. Si ritiene congrua una spesa omnicomprensiva di € 3.000,00. Conformità in materia di sicurezza e smaltimento rifiuti speciali o tossici: Nell'accesso del 03/01/2014 il debitore esecutato dichiarava "...che gli impianti tecnologi ci sono conformi alla normativa in materia di sicurezza e che nell'area non sono presenti rifiuti speciali o tossici in quanto l'unico rifiuto solido è costituito dalla salsa che viene regolarmente inviata al sansificio di Venosa. In merito alle morchie, per esse è sufficiente notificare al Sindaco e all'Arpa il regolare spandimento nei terreni per i quali si è autorizzati, che nella fattispecie coincidono con la superficie oggetto della procedura e concessi in affitto.". 9.4. Conformità in materia di ricerca ed utilizzo di acque sotterranee: Il Referente dell'Unità Operativa Acque Sotterranee dell'ex-Genio Civile di Foggia, Ing. Leonardo Panettieri, in data 12/06/2014, previa istanza verbale di accesso agli atti, riferiva che risulta presentata richiesta di concessione in data 11/09/2000, Prot. N°20993, intestata a - 27 - Lanzetta Giuseppe, per un pozzo ad uso irriguo in agro di Mattinata al Foglio 33, P.Ila 33 (ora 34, Ente Urbano), per irrigare al foglio 33 le p.lle 32-33-514-515-104 e 34 per Ha 10,7913, e che è legittimo l'utilizzo del pozzo nelle more dell'ottenimento della concessione, che può essere rilasciato previo pagamento dei canoni dovuti dal 1999 ad oggi: € 1,09/Ha x 10,7913 Ha x 16a = € 188,20; a questo importo si aggiunge la tassa regionale di € 25,82 e una marca da bollo di € 16,00 per complessivi € 230,02. Il pozzo è regolare e il suo utilizzo permesso: è comunque opportuno perfezionare il rilascio della concessione effettuando il versamento dovuto, ad oggi di € 230,02, e trasmettendo la relativa attestazione alla precipita Unità Operativa Acque Sotterranee dell'ex-Genio Civile di Foggia.". Con riguardo alla particella 104, il perito stimatore nell'elaborato peritale integrativo dell'1/8/2021 ha evidenziato la presenza di manufatti abusivi non sanabili che dovranno essere demoliti. "Per la demolizione dei fabbricati abusivi e il ripristino dello stato dei luoghi si ritiene congrua, a corpo, una spesa di € 5.000,00; per la regolarizzazione catastale si ritiene congrua una spesa di € 500,00; per gli eventuali oneri urbanistico-edilizi si ritiene congrua una spesa di € 500,00.".

Per tutto quanto sopra detto, come illustrato dettagliatamente dal perito stimatore nei propri elaborati peritali, restano escluse dall'odierna vendita i seguenti beni: 1. androne piano terra e scale (bene comune non censibile ai sub 4 e sub 5 della particella 34), in Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata: Foglio 33, Particella 34, Subalterno 1; 2. locale deposito macchine ed attrezzi e contigua conigliera insistenti su particella 1144 di circa (111,00 + 37,00) m² e (382,95 + 85,10) m³ ed ovili insistenti parte sulla particella 34 e parte sulla particella 1144 di circa 236,00 m² e 696,00 m³, accatastati d'Ufficio, con Costituzione del 23/11/2011 n. 6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n. FG0322186), con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010, non ancora regolarizzate, in Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata con i seguenti identificativi: Foglio 33, Particella 1391, Subalterno 1; Foglio 33, Particella 1391, Subalterno 2.

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore dell'intero compendio immobiliare, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 1.525.575,00.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 1.144.181,25**

L'offerta minima è di **Euro 858.135,94**

CUSTODIA:

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

RENDE NOTO

- che i beni immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato;

- che la vendita sarà a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, 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, per qualsiasi motivo non considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

AVVERTE

- 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;
- che in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore 12.00 del **12 gennaio 2026**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale; se coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente, quindi, 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.
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato;
- l'espressa dichiarazione 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 cui viene presentata l'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese o certificato del registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale e copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- assegno circolare dell'importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "**Proc. esecutiva n. 362/2012 R.G.Es. – Trib. FG**".

Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte.

2) IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma, c.p.c..

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

3) SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia offline o assente in sala aste;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il sottoscritto professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia la 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 sottoscritto professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi verrà 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 nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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

Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo sarà pari a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del sottoscritto professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (diciasi 3) minuti.

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti presenti personalmente avanti al sottoscritto delegato.

La gara 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 presenti personalmente ed ammessi alla gara.

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.

4) TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al saldo prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a "**Proc. esecutiva n. 362/2012 R.G.Es. – Trib. FG**" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato).

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 nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, IV comma, D. Lgs. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione.

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, la banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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 dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, V comma, D. Lgs. 385/1993).

2) **al versamento**, sempre presso lo studio del professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare "**Proc. esecutiva n. 362/2012 R.G.Es. – Trib. FG**" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato),, **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e 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) che sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal sottoscritto professionista delegato.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti ed all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

3) al deposito di 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.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di primo grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare, anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'istituto ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI: - Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Foggia (tel. 0881.782711); - Banca Popolare di Lancia e Sulmona, filiale di Lucera (tel. 0881.520832); - Banca 27-7 – Gruppo BPU (tel. 035.3833661); - Banca Popolare di Bari, sede di Bari (tel. 080.5274244); - Meliorbanca, ufficio di Bari (tel. 080.5481914); - Banca Carime, filiale di Foggia (tel. 0881.794250) e filiale di San Severo (tel. 0882.223422); - Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111); - Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0825.655295); - Bancapulia; - Banca Popolare di Milano.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del prezzo il giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario i beni espropriati. Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la sola cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sui beni aggiudicati.

NOTIZIE UTILI

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto stimatore saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sui siti: www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it.

Ulteriori dettagli, anche relativi alle generalità del debitore, potranno essere forniti presso lo studio dell'Avv. Marco Carmi in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1, tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it, PEC: marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it, ovvero telefonando al numero verde 800630663.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Foggia, li 30 ottobre 2025

Il professionista delegato
Avv. Marco Carmi

