

# AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA Terza Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 246, ANNO 2018 R.G.ES, CUI SONO RIUNITE LE PROCEDURE  
N. 66, ANNO 2019 R.G.ES, N. 420, ANNO 2021 R.G.ES. E N. 90, ANNO 2022 R.G.ES

### *AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MODALITÀ SINCRONA MISTA*

Il sottoscritto Avvocato Silvana Lucisano, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 16 settembre 2025 a firma del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia Dottor Claudio Caruso

### *AVVISA*

**che il giorno 10 FEBBRAIO 2026, alle ore 15.00**

**presso la sede della Sala Aste Telematiche in Foggia al Viale XXIV Maggio n. 1, si terrà la  
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA EX ARTICOLO 22 D.M. N. 32/2015  
dei seguenti beni immobili:**

#### **LOTTO UNO**

**(PERIZIE DELL'INGEGNERE ANTONIO FALCONE PROCEDURA 246/2018 RGES)**

#### **DESCRIZIONE:**

Appartamento ad uso residenziale sito in Manfredonia, alla Via Alberto Moravia numero otto (8) nel comparto CA5, Lotto A18, posto al piano primo a destra del pianerottolo, composto da tre ambienti principali e servizi per una superficie commerciale di mq. 115 e precisamente:

- zona pranzo con angolo cottura che presenta un doppio affaccio, un'ampia finestra verso nord est ed una porta finestra a sud ovest dalla quale si accede ad un ampio balcone che affaccia su Via Alberto Moravia. L'angolo cottura ha una piccola finestra di affaccio sul balcone suddetto ed inoltre ha un piccolo ripostiglio. Da questo ambiente si accede alla zona notte;
- una camera da letto 1, alla quale si accede dal disimpegno della zona giorno e, tramite una porta finestra, permette di accedere ad un piccolo balcone che affaccia al lato opposto di Via Alberto Moravia;
- una camera da letto matrimoniale che, tramite un'ampia finestra affaccia su Via Alberto Moravia;
- un bagno, posizionato frontalmente alla porta di accesso al disimpegno avente una forma rettangolare e presenta una piccola finestra che affaccia verso un'area di passaggio tra due lotti.

CONFINI:

Il lotto Uno si affaccia a sud ovest verso Via Alberto Moravia, a nord ovest verso l'esterno-attraversamento tra due lotti, a nord est un'area libera non edificata, a sud est confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con vano scale, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il Lotto Uno è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 39, particella 3357, subalterno 10 – Via Alberto Moravia n. 8, piano 1 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale mq. 115 – totale escluse aree scoperte mq. 108 – rendita catastale Euro 593,93.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Il Lotto Uno rientra nella classe energetica "C".

PREZZO BASE : Euro 217.500,00 (Euro duecentodiciassettemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 163.125,00 (Euro centosessantatremilacentoventicinque/00)

LOTTO DUE

(PERIZIE DELL'INGEGNERE ANTONIO FALCONE PROCEDURA 246/2018 RGES)

DESCRIZIONE:

Appartamento ad uso residenziale sito in Manfredonia, alla Via Alberto Moravia numero otto (8) nel comparto CA5, Lotto A18, posto al piano secondo a sinistra del pianerottolo salendo con l'ascensore, composto da quattro ambienti principali e servizi, per una superficie commerciale di mq. 112 e precisamente:

- sala pranzo/salotto che presenta un doppio affaccio, una finestra ed una porta finestra dalla quale si accede ad un ampio balcone che affaccia su Via Alberto Moravia. Da questo ambiente si accede alla zona notte attraverso un disimpegno ed alla cucina;
- cucina alla quale si accede dal disimpegno della zona giorno e presenta un accesso diretto ad un piccolo locale ripostiglio ed ha affaccio tramite un'ampia finestra su Via Alberto Moravia;
- camera da letto 1 alla quale si accede dal disimpegno della zona giorno e, tramite una porta finestra, permette di accedere ad un piccolo balcone che affaccia al lato opposto di Via Alberto Moravia ed è dotata di bagno proprio di circa mq. 4;
- camera da letto 2 che, tramite un'ampia finestra affaccia verso nord est;
- un bagno, posizionato frontalmente alla porta di accesso al disimpegno avente una forma rettangolare e presenta una piccola finestra che affaccia verso nord est.

CONFINI:

Il lotto Due si affaccia a sud ovest verso l'esterno-Via Alberto Moravia, a nord ovest confina con altra proprietà immobiliare e con vano scale, a nord est si affaccia verso

l'esterno-area libera non edificata, a sud est confina in parte con altra unità immobiliare facente parte blocco servizi adiacente, salvo altri e/o migliori confini.

**DATI CATASTALI:**

Il **Lotto Due** è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

**Foglio 39, particella 3357, subalterno II** - Via Alberto Moravia n. 8, piano 2 – zona censuaria I – categoria A/3 – classe 4 – consistenza vani 5 – superficie catastale totale mq. 112 – totale escluse aree scoperte mq. 105 – rendita catastale Euro 593,93.

**STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Il Lotto Due rientra nella classe energetica "C".

**PREZZO BASE:** Euro 212.000,00 (Euro duecentododicimila/00)

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):**

Euro 159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00)

<p><b>LOTTO TRE</b></p>
-------------------------

<p>(PERIZIE DELL'INGEGNERE ANTONIO FALCONE PROCEDURA 246/2018 RGES)</p>
---

**DESCRIZIONE:**

Appartamento ad uso residenziale sito in Manfredonia, alla Via Alberto Moravia numero otto (8) nel comparto CA5, Lotto A18, posto al piano secondo a destra del pianerottolo sia salendo con l'ascensore che salendo con le scale, composto da quattro ambienti principali e servizi, per una superficie commerciale di mq. 115 e precisamente:

- **sala pranzo con angolo cottura** che presenta un doppio affaccio, un'ampia finestra verso nord est ed una porta finestra a sud ovest dalla quale si accede ad un ampio balcone che affaccia su Via Alberto Moravia. L'angolo cottura ha una piccola finestra di affaccio sul balcone suddetto ed inoltre ha un piccolo ripostiglio. Da questo ambiente si accede alla zona notte;
- **una camera da letto 1**, a destra rispetto alla porta di ingresso, con affaccio sulla sala a giorno e, tramite una ampia finestra, permette di accedere ad un piccolo balcone che affaccia al lato opposto di Via Alberto Moravia;
- **bagno 1**, avente una forma rettangolare che presenta una piccola finestra che affaccia a nord est;
- **una camera da letto 2** che, tramite una porta finestra permette di accedere ad un piccolo balcone che affaccia a nord est, sul lato opposto di Via Alberto Moravia;
- **una camera da letto 3**, posta sulla sinistra del disimpegno e che tramite un'ampia finestra affaccia su Via Alberto Moravia;
- **bagno 2**, posizionato frontalmente alla porta di accesso al disimpegno avente una forma rettangolare e presenta una piccola finestra che affaccia verso un'area di passaggio tra due lotti.

CONFINI:

Il lotto Tre si affaccia a sud ovest verso l'esterno-Via Alberto Moravia, a nord ovest verso l'esterno-attraversamento tra due lotti, a nord est verso l'esterno-area libera non edificata, a sud est confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con vano scale, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il Lotto Tre è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 39, particella 3357, subalterno 12 - Via Alberto Moravia n. 8, piano 2 – zona censuaria I – categoria A/3 – classe 4 – consistenza vani 5 – superficie catastale totale mq. 115 – totale escluse aree scoperte mq. 108 – rendita catastale Euro 593,93.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Il Lotto Tre rientra nella classe energetica "C".

PREZZO BASE : Euro 223.600,00 (Euro centonovemilacentotrentasei/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 167.700,00 (Euro centosessantasettemilasettecento/50)

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

L'edificio a cui appartengono gli immobili sopraindicati fa parte del Lotto A18 del Comparto CA5, approvato con piano generale di lottizzazione del Comune di Manfredonia con la delibera del Consiglio Comunale n. 122 del 06.12.2004 e successive varianti con delibere n. 96 del 17.10.2005 e n. 48 del 14.07.2006 e convenzione urbanistica del 20.11.2006, trascritta a Foggia in data 11.12.2006 dai numeri 19.377/28.474 ai numeri 19.387/28.484 e successivi atti modificativi ed integrativi del 26.03.2010, trascritto a Foggia il 13.04.2010 ai numeri 5.536/8.072 ed ai numeri 5.537/8.073 e ritrascritto a Foggia l'11.08.2010, ai numeri 12.199/18.019.

Il permesso di costruire n. 347, protocollo 2.552/2007, è stato rilasciato in data 01.10.2008 e successivi permessi in variante n. 38, protocollo 41.074/2013 del 06.03.2014.

In data 18.10.2017 è stato rilasciato dal Comune di Manfredonia certificato di ultimazione lavori, protocollo 37.186/17.

Non è stato rinvenuto presso gli uffici comunali il certificato di agibilità relativo all'edificio.

SI RIMANDA, IN OGNI CASO, ALLA RELAZIONE DI STIMA DELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 246/2018 RGES, PRESENTE AGLI ATTI, A FIRMA DELL'ESPERTO, INGEGNER ANTONIO FALCONE, DEL 19.11.2020 E SUCCESSIVA PERIZIA INTEGRATIVA DEL 19.03.2024, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) - [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it).

## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

### LOTTO QUATTRO

(INDICATO COME IMMOBILE N. 1 NELLA PERIZIA DELL'ARCHITETTO GIUSEPPE  
MASCIOCCO PROCEDURA RIUNITA N. 66/2019 RGES)

#### DESCRIZIONE:

Appartamento ad uso residenziale sito in Manfredonia, alla Via Magellano numero dieci (10), posto al piano terra, al quale si accede dal portoncino di ingresso situato nel giardino di proprietà e risulta accorpato ad altro immobile oggetto di pignoramento (Lotto 15), composto dai seguenti ambienti: disimpegno, bagno, ripostiglio e quattro camere da letto, oltre ad ampio giardino parzialmente pavimentato.

L'appartamento ha una superficie complessiva lorda di mq. 415 comprensiva di giardino, ma una superficie commerciale pari a mq. 116.

Si precisa che essendo collegato ad altra unità immobiliare confinante, oggetto di vendita, occorrerà eseguire lavori edili di chiusura del vano porta avente accesso all'immobile costituente Lotto 15 di cui innanzi.

#### CONFINI:

Il lotto Quattro confina con pianerottolo, con vano scale condominiali, con altra proprietà, salvo altri e/o migliori confini.

#### DATI CATASTALI:

Il Lotto Quattro è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 38, particella 1882, subalterno 2 - Via Ferdinando Magellano n. 10, piano T – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq. 116 – totale escluse aree scoperte mq. 82 – rendita catastale Euro 553,90.

#### STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Il Lotto Quattro rientra nella classe energetica "F".

PREZZO BASE : Euro 166.754,80 (Euro centosessantaseimilasettecentocinquantaquattro/80)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 125.066,10 (Euro centoventicinquemilasesantasei/10)

### LOTTO CINQUE

(INDICATO COME IMMOBILE N. 2 NELLA PERIZIA DELL'ARCHITETTO GIUSEPPE  
MASCIOCCO PROCEDURA RIUNITA N. 66/2019 RGES)

#### DESCRIZIONE:

Appartamento ad uso residenziale sito in Manfredonia, alla Via Magellano numero dieci (10), posto al piano terzo (attico), al quale si accede dal portoncino di ingresso situato al piano terzo, composto dai seguenti ambienti: soggiorno, cucina, bagno, studio, disimpegno e due camere da letto, oltre ad ampio terrazzo pavimentato.

L'appartamento ha una superficie complessiva lorda di mq. 139.

## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

### CONFINI:

Il lotto Cinque confina con pianerottolo, con vano scale condominiale, con altra proprietà, salvo altri e/o migliori confini.

### DATI CATASTALI:

Il Lotto Cinque è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 38, particella 1882, subalterno 10 - Via Ferdinando Magellano n. 10, piano 3 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza vani 6 – superficie catastale totale mq. 139 – totale escluse aree scoperte mq. 119 – rendita catastale Euro 604,25.

### STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Il Lotto Cinque rientra nella classe energetica “E”.

PREZZO BASE : Euro 188.043,04 (Euro centottantottomilaquarantatre/04)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 141.032,29 (Euro centoquarantunomilatrentadue/29)

### SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

Gli immobili costituenti i Lotti Cinque e Sei fanno parte di un fabbricato che è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9”;
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”.

I suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 34607 e dalla Racc. n. 22213, registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie I/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540.

### LOTTO SEI

(INDICATO COME IMMOBILE N. 3 NELLA PERIZIA DELL'ARCHITETTO  
GIUSEPPE MASCIOTTO PROCEDURA RIUNITA N. 66/2019 RGES)

### DESCRIZIONE:

## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

---

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

Appartamento ad uso residenziale sito in Manfredonia, alla Via Pierpaolo Pasolini numero diciassette (17), posto al piano primo, suddiviso su due livelli collegati da una scala interna, composto dai seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera (al piano primo) e locale di sgombero e ripostiglio (al piano secondo).

L'appartamento ha una superficie commerciale pari a mq. 85.

CONFINI:

Il lotto Sei confina con proprietà di terzi per due lati, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il Lotto Sei è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 37, particella 270, subalterno 8 - Via Pierpaolo Pasolini n. 17, piano 1-2 – zona censuaria 2 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza vani 4 – superficie catastale totale mq. 85 – totale escluse aree scoperte mq. 80 – rendita catastale Euro 258,23.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia, del seguente titolo abilitativo:

- Permesso di Costruire n. 119/2010 del 12.05.2010, per la realizzazione del fabbricato destinato a “edilizia residenziale privata”, costituente il “Lotto A7/b” del piano di lottizzazione “CA5”.

Il suddetto titolo abilitativo è stato rilasciato dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 20.11.2006, contraddistinta dal Rep. n. 35399 e dalla Racc. n. 22825, registrata a Manfredonia il 07.12.2006 al n. 3629 Serie I/T e trascritta l'11.12.2006 ai nn. 28.474/19.377.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Il Lotto Sei rientra nella classe energetica “E”.

PREZZO BASE : Euro 139.798,55 (Euro centottantottomilaquarantatre/04)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 104.848,91 (Euro centoquattromilaottocentoquarantotto/91)

SI RIMANDA, IN OGNI CASO, ALLA RELAZIONE DI STIMA DELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 66/2019 RGES, PRESENTE AGLI ATTI, A FIRMA DELL'ESPERTO, ARCHITETTO GIUSEPPE MASCIOTTO DEL 04.05.2021, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it).



## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

### LOTTO SETTE

(INDICATO COME LOTTO UNO NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
ALESSANDRO DI MUNNO - PROCEDURA RIUNITA 420/2021 RGES)

#### DESCRIZIONE:

Appartamento ad uso civile abitazione sito in Manfredonia, alla Via Alberto Moravia numero dieci (10) nel comparto CA5, Lotto A18, posto al piano terzo con porta di ingresso frontale salendo dal vano della scala condominiale, composto di due camere, soggiorno-cucina, disimpegno, un bagno ed un ripostiglio, più una loggia coperta. L'appartamento ha una forma irregolare la cui dimensione lorda in pianta è di mq. 88, più mq. 26 di balcone e mq. 18 di loggia.

#### CONFINI:

Il lotto Sette confina con vano scala, Via Alberto Moravia e con altra proprietà avente subalterno 13, salvo altri e/o migliori confini.

#### DATI CATASTALI:

Il Lotto Sette è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 39, particella 3357, subalterno 14 – Via Alberto Moravia n. 8, piano 3 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale mq. 96 – totale escluse aree scoperte mq. 87 – rendita catastale Euro 453,19.

#### STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero.

PREZZO BASE : Euro 138.277,00 (Euro centonovemilacentotrentasei/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 103.707,75 (Euro centotremilasettecentosette/75)

### LOTTO OTTO

(INDICATO COME LOTTO DUE NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
ALESSANDRO DI MUNNO - PROCEDURA RIUNITA 420/2021 RGES)

#### DESCRIZIONE:

Appartamento ad uso civile abitazione sito in Manfredonia, alla Via Alberto Moravia numero dieci (10) nel comparto CA5, Lotto A18, posto al piano terra con porta di ingresso frontale salendo dal vano della scala condominiale, composto di due camere, soggiorno-cucina, disimpegno, un bagno ed un ripostiglio, più ampio giardino. L'appartamento ha una forma rettangolare la cui dimensione lorda in pianta è di mq. 125, più mq. 7 di veranda coperta e mq. 290 di giardino.

#### CONFINI:

Il lotto Otto confina con vano scala, Via Alberto Moravia e con altra proprietà avente particella 2597, salvo altri e/o migliori confini.

#### DATI CATASTALI:



## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

Il **Lotto Otto** è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

**Foglio 39, particella 3357, subalterno 7** - Via Alberto Moravia n. 8, piano T – zona censuaria I – categoria A/3 – classe 4 – consistenza vani 6 – superficie catastale totale mq. 131 – totale escluse aree scoperte mq. 116 – rendita catastale Euro 712,71.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero.

PREZZO BASE : Euro 183.476,00 (Euro centottantatremilaquattrocentosettantasei/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 137.607,00 (Euro centotrentasettemilaseicentosette/00)

### LOTTO NOVE

(INDICATO COME LOTTO TRE NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
ALESSANDRO DI MUNNO - PROCEDURA RIUNITA 420/2021 RGES )

DESCRIZIONE:

Locale box sito in Manfredonia, alla Via Alberto Moravia numero dieci (10), nel comparto CA5, Lotto Al8, posto al piano interrato, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via Alberto Moravia ed avente una superficie pari a mq. 26.

CONFINI:

Il lotto Nove confina con area di manovra, con altra proprietà subalterno 18, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il **Lotto Nove** è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

**Foglio 39, particella 3357, subalterno 17** - Via Alberto Moravia n. 10, piano S1 – zona censuaria I – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 22 – superficie catastale totale mq. 26 – rendita catastale Euro 84,08.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero.

PREZZO BASE : Euro 24.076,00 (Euro ventiquattromilasettantasei/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 18.057,00 (Euro diciottomilacinquantasette/00)

### LOTTO DIECI

(INDICATO COME LOTTO QUATTRO NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
ALESSANDRO DI MUNNO - PROCEDURA RIUNITA 420/2021 RGES )

DESCRIZIONE:

Locale box sito in Manfredonia, alla Via Alberto Moravia numero dieci (10), nel comparto CA5, Lotto Al8, posto al piano interrato, ricevente accesso da area di manovra

## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

e successiva rampa di discesa comunicante su Via Alberto Moravia ed avente una superficie pari a mq. 26.

CONFINI:

Il lotto Dieci confina con area di manovra, con altra proprietà subalterno 17, con vano scala, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il Lotto Dieci è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 39, particella 3357, subalterno 18 - Via Alberto Moravia n. 10, piano S1 – zona censuaria I – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 22 – superficie catastale totale mq. 26 – rendita catastale Euro 84,08.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

PREZZO BASE : Euro 24.076,00 (Euro ventiquattromilasettantasei/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 18.057,00 (Euro diciottomilacinquantasette/00)

### LOTTO UNDICI

(INDICATO COME LOTTO CINQUE NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
ALESSANDRO DI MUNNO - PROCEDURA RIUNITA 420/2021 RGES)

DESCRIZIONE:

Locale box sito in Manfredonia, alla Via Alberto Moravia numero dieci (10), nel comparto CA5, Lotto Al8, posto al piano interrato, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via Alberto Moravia ed avente una superficie pari a mq. 25.

CONFINI:

Il lotto Undici confina con area di manovra, con altra proprietà subalterno 23, con altra proprietà subalterno 21, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il Lotto Undici è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 39, particella 3357, subalterno 22 - Via Alberto Moravia n. 10, piano S1 – zona censuaria I – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 23 – superficie catastale totale mq. 25 – rendita catastale Euro 74,83.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

PREZZO BASE : Euro 23.150,00 (Euro ventitremilacentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 17.362,50 (Euro diciassettemilatrecentosessantadue/50)

## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

### LOTTO DODICI

(INDICATO COME LOTTO SEI NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
ALESSANDRO DI MUNNO - PROCEDURA RIUNITA 420/2021 RGES)

#### DESCRIZIONE:

Locale box sito in Manfredonia, alla Via Alberto Moravia numero dieci (10), nel comparto CA5, Lotto A18, posto al piano interrato, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via Alberto Moravia ed avente una superficie pari a mq. 26.

#### CONFINI:

Il lotto Dodici confina con area di manovra, con altra proprietà subalterno 25, con altra proprietà subalterno 23, salvo altri e/o migliori confini.

#### DATI CATASTALI:

Il Lotto Dodici è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 39, particella 3357, subalterno 24 - Via Alberto Moravia n. 10, piano S1 – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 24 – superficie catastale totale mq. 26 – rendita catastale Euro 91,72.

#### STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

PREZZO BASE : Euro 24.076,00 (Euro ventiquattromilasettantasei/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 18.057,00 (Euro diciottomilacinquantasette/00)

### LOTTO TREDICI

(INDICATO COME LOTTO SETTE NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
ALESSANDRO DI MUNNO - PROCEDURA RIUNITA 420/2021 RGES)

#### DESCRIZIONE:

Locale box sito in Manfredonia, alla Via Alberto Moravia numero dieci (10), nel comparto CA5, Lotto A18, posto al piano interrato, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Via Alberto Moravia ed avente una superficie pari a mq. 26.

#### CONFINI:

Il lotto Tredici confina con area di manovra, con altra proprietà subalterno 24, salvo altri e/o migliori confini.

#### DATI CATASTALI:

Il Lotto Tredici è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 39, particella 3357, subalterno 25 - Via Alberto Moravia n. 10, piano S1 – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 22 – superficie catastale totale mq. 26 – rendita catastale Euro 84,08.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

PREZZO BASE : Euro 24.076,00 (Euro ventiquattromilasettantasei/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 18.057,00 (Euro diciottomilacinquantasette/00)

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

L'edificio a cui appartengono gli immobili, oggetto di pignoramento costruito fra il 2008 ed il 2017, fa parte del Lotto A18 del Comparto CA5, approvato con piano generale di lottizzazione del Comune di Manfredonia con la delibera del Consiglio Comunale n. 122 del 06.12.2004 e successive varianti con delibere n. 96 del 17.10.2005 e n. 48 del 14.07.2006 e convenzione urbanistica del 20.11.2006, trascritta a Foggia in data 11.12.2006 dai numeri 19.377/28.474 ai numeri 19.387/28.484 e successivi atti modificativi ed integrativi del 26.03.2010, trascritto a Foggia il 13.04.2010 ai numeri 5.536/8.072 ed ai numeri 5.537/8.073 e ritrascritto a Foggia l'11.08.2010, ai numeri 12.199/18.019.

Il permesso di costruire n. 347, protocollo 2.552/2007, è stato rilasciato in data 01.10.2008 e successivi permessi in variante n. 38, protocollo 41.074/2013 del 06.03.2014.

In data 18.10.2017 è stato rilasciato dal Comune di Manfredonia certificato di ultimazione lavori, protocollo 37.186/17.

I lotti sopra descritti risultano regolarmente accatastati e corrispondenti alle planimetrie catastali ma non sono conformi alle leggi urbanistiche, normative e regolamenti comunali vigenti poiché manca il certificato di abitabilità.

Gli immobili sono privi di certificazioni ai sensi del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

SI RIMANDA, IN OGNI CASO, ALLA RELAZIONE DI STIMA DELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 420/2021 RGES, PRESENTE AGLI ATTI, A FIRMA DELL'ESPERTO, INGEGNER ALESSANDRO DIMUNNO, DEL 27.05.2023, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it).

LOTTO QUATTORDICI

(INDICATO COME LOTTO OTTO NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
ALESSANDRO DI MUNNO - PROCEDURA RIUNITA 420/2021 RGES)

DESCRIZIONE:

Locale adibito box auto sito in Manfredonia, alla Via Pierpaolo Pasolini numero diciannove (19), nel comparto CA5, posto al piano interrato, ricevente accesso da area di manovra e successiva rampa di discesa comunicante su Pierpaolo Pasolini ed avente una superficie pari a mq. 27.

CONFINI:

## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

Il lotto Quattordici confina con altra proprietà subalterno 4, con altra proprietà subalterno 3, con particella 3384, con altra proprietà salvo altri e/o migliori confini.

### DATI CATASTALI:

Il Lotto Quattordici è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 37, particella 270, subalterno 9 - Via Pier Paolo Pasolini n. 19, piano S1 – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq. 24 – superficie catastale totale mq. 27 – rendita catastale Euro 73,13.

### STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

### SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia, del seguente titolo abilitativo:

- Permesso di Costruire n. 119/2010 del 12.05.2010, per la realizzazione del fabbricato destinato a “edilizia residenziale privata”, costituente il “Lotto A7/b” del piano di lottizzazione “CA5”.

Il suddetto titolo abilitativo è stato rilasciato dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 20.11.2006, contraddistinta dal Rep. n. 35399 e dalla Racc. n. 22825, registrata a Manfredonia il 07.12.2006 al n. 3629 Serie I/T e trascritta l'11.12.2006 ai nn. 28.474/19.377.

Il lotto sopra descritto risulta regolarmente accatastato e corrispondente alle planimetrie catastali ma non è conforme alle leggi urbanistiche, normative e regolamenti comunali vigenti poiché manca il certificato di abitabilità.

L'immobile è privo di certificazioni ai sensi del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

PREZZO BASE : Euro 25.002,00 (Euro venticinquemiladue/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 18.751,50 (Euro diciottomilasettecentocinquantuno/50)

SI RIMANDA, IN OGNI CASO, ALLA RELAZIONE DI STIMA DELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 420/2021 RGES, PRESENTE AGLI ATTI, A FIRMA DELL'ESPERTO, INGEGNER ALESSANDRO DIMUNNO, DEL 27.05.2023, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it).

### LOTTO QUINDICI

(INDICATO COME LOTTO UNO NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
PASQUALE TOMAIUOLO - PROCEDURA RIUNITA 90/2022 RGES)

DESCRIZIONE:

Appartamento ad uso ufficio in piano terra ed in piano interrato (quest'ultimo destinato a deposito) sito in Manfredonia, alla Via Magellano numero dieci (10).

A livello del piano terra l'ufficio si compone di un solo vano dal quale si accede sia ai locali al piano interrato, attraverso un vano scala interno ad uso esclusivo, sia all'unità abitativa identificata in catasto dal subalterno 2 della particella 1882, sia al terrazzo e giardino di uso esclusivo<sup>1</sup>.

Il piano interrato dell'ufficio destinato a deposito, riceve accesso dal vano ufficio in piano terra attraverso un vano scala interno ad uso esclusivo e si compone di un ampio vano utilizzato come cucina soggiorno, due camere e due bagni, oltre ad un piccolo disimpegno in corrispondenza del vano scala dal quale, attraverso una porta blindata, si accede all'annesso box auto.

Box auto posto al piano interrato alla Via Magellano numero otto (8), di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, avente una superficie coperta lorda di mq. 25,05.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati, oggetto del presente lotto, è pari a mq. 100,16.

CONFINI:

Il lotto Quindici confina:

- a livello del piano strada con altra proprietà identificata dalla particella 992 del foglio 38, con altra proprietà identificata dal subalterno 4 della particella 1882, con vano scala e con altra proprietà identificata dal subalterno 2 della particella 1882 del medesimo foglio, salvo altri e/o migliori confini.
- a livello del piano interrato con terrapieno di proprietà di terzi identificato dalla particella 992 del foglio trentotto 38, con terrapieno identificato dal subalterno 3 della particella 1882, con box auto annesso all'immobile identificato dal subalterno 20 della particella 1882, con intercapedine identificata dal subalterno 1 della particella 1882, con terrapieno identificato dal subalterno 2 della particella 1882 e con terrapieno di altra unità immobiliare di proprietà di terzi identificata dalla particella 1900 del foglio 38, salvo altri e/o migliori confini.
- il box auto con altra unità immobiliare identificata al subalterno 3 della particella 1882 del foglio 38, con box auto identificato con il subalterno 21 della particella 1882, con corsia di manovra condominiale identificata con il subalterno 11 della particella 1882, con intercapedine identificata con il subalterno 1 della particella 1882 e con locale deposito identificato dal subalterno 3 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il Lotto Quindici è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

---

<sup>1</sup> In ordine al terrazzo e giardino esclusivo esso non risulta allo stato separato sia dal terrazzo e giardino di uso esclusivo dell'immobile identificato dal subalterno quattro (4) della particella milleottocentottantadue (1882) – Lotto Quattro di cui al presente avviso – sia dal giardino di uso esclusivo dell'unità immobiliare identificato con il subalterno due (2) della particella milleottocentottantadue (1882) - Lotto Sedici di cui al presente avviso.

**Foglio 38, particella 1882, subalterno 3** - Via Ferdinando Magellano n. 10, piano T-S1 – zona censuaria I – categoria A/10 – classe 3 – consistenza vani 3 – superficie catastale totale mq. 87 – totale escluse aree scoperte mq. 87 – rendita catastale Euro 937,37 (appartamento)

**Foglio 38, particella 1882, subalterno 20** - Via Ferdinando Magellano n. 10, piano S1 – zona censuaria I – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 24 – superficie catastale totale mq. 26 – rendita catastale Euro 91,72 (box)

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili, oggetto di pignoramento, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9”;
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”.

I suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 34607 e dalla Racc. n. 22213, registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie I/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540.

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi degli immobili oggetto del presente Lotto e le planimetrie del progetto assentite dal Comune di Manfredonia si evince che:

- Il piano terra dell'appartamento non risulta regolare sotto il profilo urbanistico edilizio per avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi, nonché per l'apertura della porta di collegamento con l'unità abitativa costituente il Lotto Quattro del presente avviso di vendita e per la regolarizzazione delle spese oggetto di sanatoria il costo complessivo è pari ad Euro duemilacinquecento (2.500).

La planimetria dello stato attuale dell'appartamento non risulta conforme a quella depositata agli atti del catasto, sia per le variazioni interne di natura distributiva degli spazi, nonché nella chiusura della porta esterna di accesso al vano scala di collegamento con la restante parte dell'appartamento in piano interrato e nell'apertura di due porte interne di cui una di accesso al predetto vano scale e l'altra di accesso all'immobile di cui al Lotto Quattro del presente avviso.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate è pari a complessivi Euro settecento (700).

- Il piano interrato dell'appartamento ed il box auto risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.



## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'appartamento rientra nella classe energetica "D".

PREZZO BASE : Euro 91.300,00 (Euro novantunomilatrecento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 68.475,00 (Euro sessantottomilaquattrocentosettantacinque/00)

### LOTTO SEDICI

(INDICATO COME LOTTO DUE NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
PASQUALE TOMAIUOLO - PROCEDURA RIUNITA 90/2022 RGES)

### DESCRIZIONE:

Appartamento ad uso ufficio in piano terra con annesso box auto in piano interrato, sito in Manfredonia, alla Via Magellano numero dieci (10).

L'ufficio si compone di ingresso, disimpegno, due camere, sala riunioni e bagno. Di pertinenza dell'appartamento è un'area scoperta in parte pavimentata e denominata terrazzo e per la gran parte destinata a giardino di uso esclusivo della consistenza di mq. 244,44, al cui interno è installata, senza alcun titolo abilitativo, una piscina sopraelevata di circa un metro rispetto al piano campagna.

In ordine al terrazzo e giardino esclusivo si evidenzia che esso non risulta separato sia dal terrazzo e giardino di uso esclusivo della unità immobiliare identificata dal subalterno 3 della particella 1882 costituente l'unità immobiliare di cui al Lotto Quindici del presente avviso.

Box auto posto al piano interrato alla Via Magellano numero otto (8), di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, avente una superficie coperta lorda di mq. 3 2,88.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati, oggetto del presente lotto, è pari a mq. 131,63.

### CONFINI:

Il lotto Sedici confina:

- appartamento con altra proprietà identificata dalla particella 1814 del foglio 38, con Via Ferdinando Magellano, con rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato, con altra proprietà identificata dal subalterno 5 della particella 1882, con vano scala e con altra proprietà identificata dal subalterno 3 della particella 1882 del medesimo foglio, salvo altri e/o migliori confini.
- il box auto con intercapedine identificata al subalterno 1 della particella 1882 del foglio 38, con corsia condominiale, con altra proprietà identificata con il subalterno 11 della particella 1882, altra proprietà identificata con il subalterno 23 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.

### DATI CATASTALI:

Il Lotto Sedici è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 38, particella 1882, subalterno 4 - Via da denominare n. sc, piano T - zona censuaria 1 - categoria A/10 - classe 3 - consistenza vani 5 - superficie catastale totale

mq. 111 – totale escluse aree scoperte mq. 111 – rendita catastale Euro 1.562,28 (appartamento)

Foglio 38, particella 1882, subalterno 24 - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 31 – superficie catastale totale mq. 33 – rendita catastale Euro 118,48 (box)

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili, oggetto di pignoramento, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9”;
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”.

I suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 34607 e dalla Racc. n. 22213, registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie I/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540.

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi degli immobili oggetto del presente Lotto e le planimetrie del progetto assentite dal Comune di Manfredonia si evince che:

- Il piano terra dell'appartamento non risulta conforme a quello del progetto a seguito dell'avvenuta realizzazione, senza un idoneo titolo abilitativo, di una piscina ubicata nel giardino di pertinenza in sostituzione della “fioriera” prevista negli elaborati di progetto assentiti dal Comune di Manfredonia e per la regolarizzazione della difformità suscettibile di sanatoria mediante la presente di una Scia, il costo complessivo è pari ad Euro millecento (1.100).

La planimetria dello stato attuale dell'appartamento in piano terra non risulta conforme a quella depositata agli atti del catasto tanto a seguito dell'avvenuta realizzazione di una piscina ubicata nel giardino di pertinenza.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate è pari a complessivi Euro mille (1.000), mentre le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia della predetta piscina sono stimate in Euro tremila (3.000).

- La planimetria del box auto in piano interrato è conforme a quella depositata agli atti del catasto.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'appartamento rientra nella classe energetica “D”.

PREZZO BASE : Euro 151.130,00 (Euro centocinquantomilacentotrenta/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 113.347,50 (Euro centotredicimilatrecentoquarantasette/50)

LOTTO DICIASSETTE

(INDICATO COME LOTTO TRE NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
PASQUALE TOMAIUOLO - PROCEDURA 90/2022 RGES)

DESCRIZIONE:

**Appartamento ad uso ufficio in piano terra con annesso box auto in piano interrato e ripostiglio, sito in Manfredonia, alla Via Magellano numero dieci (10).**

L'immobile, ricevente accesso dalla prima porta posta sulla destra entrando nell'androne condominiale, sebbene destinato ad ufficio viene di fatto utilizzato come civile abitazione e si compone di ingresso-cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, camera da letto e bagno, per una superficie lorda coperta di mq 85,35.

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento è un'area scoperta, in parte pavimentata, denominata terrazzo ed in parte destinata a giardino, per una superficie totale scoperta di metri quadrati 145,09.

**Box auto posto al piano interrato alla Via Magellano numero otto (8), di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla prima serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato della rampa carrabile ed avente una superficie coperta lorda di metri quadrati 25,44.**

**Ripostiglio alla Via Magellano numero otto (8), di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla terza porta posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato della rampa carrabile per una superficie coperta lorda di metri quadrati 2,95.**

CONFINI:

Il lotto Diciassette confina:

- **appartamento** con altra proprietà identificata con il subalterno 4 della particella 1882 del foglio 38, con vano scala e con rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato, con Via Ferdinando Magellano, con l'area di camminamento condominiale, con androne condominiale, salvo altri e/o migliori confini.
- **il box auto** con corsia di manovra identificata con il subalterno 11 della particella 1882, con il ripostiglio facente parte del presente lotto, identificato dal subalterno 14 della particella 1882, con intercapedine e con box auto identificato con il subalterno 16 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.
- **il ripostiglio** con corsia di manovra condominiale identificata con il subalterno 11 della particella 1882, con il ripostiglio identificato dal subalterno 13 della particella 1882, con intercapedine e con box auto identificato oggetto del presente lotto identificato con il subalterno 15 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il Lotto Diciassette è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

**Foglio 38, particella 1882, subalterno 5** – Via Ferdinando Magellano n. 10, piano T – zona censuaria I – categoria A/10 – classe 3 – consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale mq. 103 – totale escluse aree scoperte mq. 103 – rendita catastale Euro 1.406,05 (appartamento)

**Foglio 38, particella 1882, subalterno 14** - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria I – categoria C/2 – classe 4 – consistenza mq. 2 – superficie catastale totale mq. 3 – rendita catastale Euro 6,51 (ripostiglio)

**Foglio 38, particella 1882, subalterno 15** - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria I – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 24 – superficie catastale totale mq. 25 – rendita catastale Euro 91,72 (box)

**STATO DI POSSESSO:**

Il Lotto è occupato da terzi assegnatari in virtù di sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data 10.01.2022, trascritta a Foggia in data 27.04.2023, ai numeri 10.462/8.211, ma successivamente alla trascrizione del pignoramento del 22.06.2022, ai numeri 15.565/12.277 (sentenza avente ad oggetto il solo appartamento).

Il ripostiglio in piano interrato in possesso della società esecutata.

**SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:**

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili, oggetto di pignoramento, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9”;
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”.

I suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 34607 e dalla Racc. n. 22213, registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie I/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540.

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi degli immobili oggetto del presente Lotto e le planimetrie del progetto assentite dal Comune di Manfredonia risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio e planimetrico.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'appartamento rientra nella classe energetica “D”.

**PREZZO BASE :** Euro 150.800,00 (Euro centocinquamilattocento/00)

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):**

Euro 113.100,00 (Euro centotredicimilacentocinque/00)

LOTTO DICIOTTO

(INDICATO COME LOTTO QUATTRO NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
PASQUALE TOMAIUOLO - PROCEDURA RIUNITA 90/2022 RGES)

DESCRIZIONE:

**Appartamento ad uso civile abitazione** posto al primo piano, con annesso box auto in piano interrato e locale deposito, sito in Manfredonia, alla Via Magellano numero dieci (10).

L'appartamento riceve accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale e si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e ripostiglio, per una superficie lorda coperta di mq 108,19. Di pertinenza esclusiva dell'appartamento è un terrazzo a livello di mq. 59,66 e due balconi della superficie complessiva di mq. 20,16, per una superficie totale scoperta di mq. 79,82.

**Box auto** posto al piano interrato alla Via Magellano numero otto (8), di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla terza serranda posta sulla destra per chi accede al piano interrato della rampa carrabile ed avente una superficie coperta lorda di metri quadrati 25,16.

**Locale deposito** alla Via Magellano numero otto (8), di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla seconda porta posta sulla destra per chi accede al piano interrato della rampa carrabile per una superficie coperta lorda di metri quadrati 22,76. All'interno del locale deposito è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

CONFINI:

Il lotto Diciotto confina:

- **appartamento** con altra proprietà identificata con la particella 1814 del foglio 38, con distacco verso la Via Ferdinando Magellano, con distacco verso immobile identificato con la particella 1912 del medesimo foglio, con altra unità immobiliare identificata con il subalterno 7 della particella 1882, con vano scala identificato con il subalterno 1 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.
- **il box auto** con intercapedine identificata con il subalterno 1 della particella 1882 del foglio 38, con locale deposito oggetto del presente lotto identificato con il subalterno 23 della particella 1882, con corsia di manovra condominiale identificata con il subalterno 11 della particella 1882 e con vano scala identificato con il subalterno 1 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.
- **il locale deposito** con intercapedine identificata con il subalterno 1 della particella 1882 del foglio 38, con box auto identificato con il subalterno 24 della particella 1882, con corsia di manovra condominiale identificata dal subalterno 11 della particella 1882, con box auto oggetto del presente lotto identificato con il subalterno 22 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il Lotto Diciotto è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 38, particella 1882, subalterno 6 Via Ferdinando Magellano n. 10, piano 1 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq. 124 – totale escluse aree scoperte mq. 110 – rendita catastale Euro 553,90. (appartamento)

Foglio 38, particella 1882, subalterno 22 - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 23 – superficie catastale totale mq. 25 – rendita catastale Euro 87,90 (box)

Foglio 38, particella 1882, subalterno 23 - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria 1 – categoria C/2 – classe 5 – consistenza mq. 21 – superficie catastale totale mq. 22 – rendita catastale Euro 80,26 (locale deposito)

**STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

**SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:**

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili, oggetto di pignoramento, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9”;
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”.

I suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 34607 e dalla Racc. n. 22213, registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie I/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540.

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi degli immobili oggetto del presente Lotto e le planimetrie del progetto assentite dal Comune di Manfredonia l'abitazione con l'annesso box auto sono regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio e planimetrico.

L'annesso locale deposito, in virtù della presenza di opere abusive consistenti nell'avvenuta realizzazione al suo interno di un piccolo ripostiglio, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico edilizio e per la regolarizzazione della difformità suscettibile di sanatoria mediante la presente di una Scia, il costo complessivo è pari ad Euro millesettecento (1.700).

Per la regolarizzazione catastale della difformità riscontrata il costo è pari a complessivi Euro settecento (700).

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'appartamento rientra nella classe energetica “D”.

PREZZO BASE : Euro 177.400,00 (Euro centosettantasettemilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):



Euro 133.050,00 (Euro centotrentatremilacinquanta/00)

LOTTO DICIANNOVE

(INDICATO COME LOTTO CINQUE NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
PASQUALE TOMAIUOLO - PROCEDURA RIUNITA 90/2022 RGES)

DESCRIZIONE:

**Appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano, con annesso box auto in piano interrato e ripostiglio, sito in Manfredonia, alla Via Magellano numero dieci (10).**

L'appartamento riceve accesso dalla porta posta sulla destra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale e si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e lavatoio, per una superficie lorda coperta di mq 108,19.

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono due balconi della superficie scoperta totale di mq. 20,16,

**Box auto posto al piano interrato alla Via Magellano numero otto (8),** di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla quarta serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato della rampa carrabile ed avente una superficie coperta lorda di mq. 25,03.

**Ripostiglio alla Via Magellano numero otto (8),** di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla seconda porta posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato della rampa carrabile per una superficie coperta lorda di mq 2,95.

CONFINI:

**Il lotto Diciannove confina:**

- **appartamento** con distacco verso immobile identificato con la particella 992 del foglio 38, con vano scala identificato con il subalterno 1 della particella 1882 del medesimo foglio, con unità immobiliare identificata con il subalterno 6, con distacco verso immobile identificato con la particella 1912 del medesimo foglio e con distacco verso immobile identificato con la particella 1900 del medesimo foglio, salvo altri e/o migliori confini.
- **il box auto** con corsia di manovra condominiale identificata con il subalterno 11 della particella 1882 del foglio 38, con box auto identificato con il subalterno 17 della particella 1882, con intercapedine identificata con il subalterno 1 della particella 1882 e con box auto identificato subalterno 19 della particella 1882 salvo altri e/o migliori confini.
- **il ripostiglio** con corsia di manovra condominiale identificata con il subalterno 11 della particella 1882 del foglio 38, con ripostiglio identificato con il subalterno 12 della particella 1882, con intercapedine identificata con il subalterno 1 della particella 1882 e con ripostiglio identificato con il subalterno 14 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

**Il Lotto Diciannove** è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

**Foglio 38, particella 1882, subalterno 7 - Via da denominare n. sc, piano 1 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale**



mq. 112 – totale escluse aree scoperte mq. 106 – rendita catastale Euro 553,90 (appartamento)

Foglio 38, particella 1882, subalterno 13 - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria I – categoria C/2 – classe 4 – consistenza mq. 2 – superficie catastale totale mq. 3 – rendita catastale Euro 6,51 (ripostiglio)

Foglio 38, particella 1882, subalterno 18 - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria I – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 23 – superficie catastale totale mq. 24 – rendita catastale Euro 87,90 (box)

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili, oggetto di pignoramento, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9”;
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”.

I suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 34607 e dalla Racc. n. 22213, registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie I/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540.

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi degli immobili oggetto del presente Lotto e le planimetrie del progetto assentite dal Comune di Manfredonia risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio e planimetrico.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'appartamento rientra nella classe energetica “C”.

PREZZO BASE : Euro 137.000,00 (Euro centotrentasettemila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 102.750,00 (Euro centoduemilasettecentocinquanta/00)

LOTTO VENTI

(INDICATO COME LOTTO SEI NELLA PERIZIA DELL' INGEGNERE  
PASQUALE TOMAIUOLO - PROCEDURA RIUNITA 90/2022 RGES)

DESCRIZIONE:

**Appartamento ad uso civile abitazione** posto al secondo piano, con annesso box auto in piano interrato e ripostiglio, sito in Manfredonia, alla Via Magellano numero dieci (10).

L'appartamento riceve accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale e si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e ripostiglio, per una superficie lorda coperta di mq 108,19. Di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono due balconi della superficie scoperta totale di mq. 20,16,

**Box auto** posto al piano interrato alla Via Magellano numero otto (8), di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla quinta serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato della rampa carrabile ed avente una superficie coperta lorda di mq. 24,99.

**Ripostiglio alla Via Magellano numero otto (8)**, di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla prima porta posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato della rampa carrabile per una superficie coperta lorda di mq 3,02.

CONFINI:

**Il lotto Venti** confina:

- **appartamento** con distacco verso immobile identificato con la particella 1814 del foglio 38, con distacco verso la Via Ferdinando Magellano, con distacco verso immobile identificato con la particella 1912 del medesimo foglio, con unità immobiliare identificata con il subalterno 9 della particella 1882 e vano scala identificato con il subalterno 1 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.
- **il box auto** con corsia di manovra condominiale identificata con il subalterno 11 della particella 1882 del foglio 38, con box auto identificato con il subalterno 18 della particella 1882 e con intercapedine identificata con il subalterno 1 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.
- **il ripostiglio** con corsia di manovra condominiale identificata con il subalterno 11 della particella 1882 del foglio 38, con intercapedine identificata con il subalterno 1 della particella 1882 e con ripostiglio identificato con il subalterno 13 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

**Il Lotto Venti** è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

**Foglio 38, particella 1882, subalterno 8** - Via Ferdinando Magellano n. 10, piano 2 – zona censuaria I – categoria A/3 – classe 3 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq. 117 – totale escluse aree scoperte mq. 110 – rendita catastale Euro 553,90 (appartamento)

**Foglio 38, particella 1882, subalterno 12** - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria I – categoria C/2 – classe 4 – consistenza mq. 2 – superficie catastale totale mq. 3 – rendita catastale Euro 6,51 (ripostiglio)

**Foglio 38, particella 1882, subalterno 19** - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria I – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 23 – superficie catastale totale mq. 24 – rendita catastale Euro 87,90 (box)

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili, oggetto di pignoramento, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9”;
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”.

I suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 34607 e dalla Racc. n. 22213, registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie I/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540.

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi degli immobili oggetto del presente Lotto e le planimetrie del progetto assentite dal Comune di Manfredonia risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio e planimetrico.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'appartamento rientra nella classe energetica “C”.

PREZZO BASE : Euro 137.000,00 (Euro centotrentasettemila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 102.750,00 (Euro centoduemilasettecentocinquanta/00)

LOTTO VENTUNO

(INDICATO COME LOTTO SETTE NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
PASQUALE TOMAIUOLO - PROCEDURA RIUNITA 90/2022 RGES)

DESCRIZIONE:

**Appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano, con annesso box auto in piano interrato, sito in Manfredonia, alla Via Magellano numero dieci (10).**

L'appartamento riceve accesso dalla porta posta sulla destra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale e si compone di ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio, per una superficie lorda coperta di mq 107,97.

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono due balconi della superficie scoperta totale di mq. 20,16,

Box auto posto al piano interrato alla Via Magellano numero otto (8), di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla quarta serranda posta

sulla destra per chi accede al piano interrato della rampa carrabile ed avente una superficie coperta lorda di mq. 25,00.

CONFINI:

**Il lotto Ventuno** confina:

- **appartamento** con distacco verso immobile identificato con la particella 992 del foglio 38, con vano scala identificato con il subalterno 1 della particella 1882 del medesimo foglio, con unità immobiliare identificata con il subalterno 8, con distacco verso immobile identificato con la particella 1912 del medesimo foglio e con distacco verso immobile identificato con la particella 1900 del medesimo, salvo altri e/o migliori confini.
- **il box auto** con intercapedine identificata con il subalterno 1 della particella 1882 del foglio 38, con vano scala identificato con il subalterno 1 della particella 1882, con corsia di manovra condominiale identificata dal subalterno 11 della particella 1882, con box auto identificato con il subalterno 20 della particella 1882 e con vano scala di pertinenza dell'immobile identificato con il subalterno 3 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

**Il Lotto Ventuno** è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

**Foglio 38, particella 1882, subalterno 9** - Via Ferdinando Magellano n. 10, piano 2 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq. 117 – totale escluse aree scoperte mq. 110 – rendita catastale Euro 553,90 (appartamento)

**Foglio 38, particella 1882, subalterno 21** - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 23 – superficie catastale totale mq. 25 – rendita catastale Euro 87,90 (box)

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili, oggetto di pignoramento, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9”;
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”.

I suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 34607 e dalla Racc. n. 22213,

## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie I/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540.

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi degli immobili oggetto del presente Lotto e le planimetrie del progetto assentite dal Comune di Manfredonia risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio e planimetrico.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'appartamento rientra nella classe energetica "C".

PREZZO BASE : Euro 137.000,00 (Euro centotrentasettemila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 102.750,00 (Euro centoduemilasettecentocinquanta/00)

### LOTTO VENTIDUE

(INDICATO COME LOTTO OTTO NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
PASQUALE TOMAIUOLO - PROCEDURA RIUNITA 90/2022 RGES)

### DESCRIZIONE:

Box auto in piano interrato, sito in Manfredonia, alla Via Magellano numero otto (8), accessibile dalla terza serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato della rampa carrabile ed avente una superficie coperta lorda di mq. 25,21.

### CONFINI:

Il lotto Ventidue confina con manovra di corsia condominiale identificata con il subalterno 11 della particella 1882 del foglio 38, con box auto di proprietà di terzi identificato con il subalterno 16 della particella 1882, con intercapedine identificata con il subalterno 1 della particella 1882 e con box auto identificato con il subalterno 18 della particella 1882, salvo altri e/o migliori confini.

### DATI CATASTALI:

Il Lotto Ventidue è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 38, particella 1882, subalterno 17 - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 23 – superficie catastale totale mq. 24 – rendita catastale Euro 87,90 (box)

### STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

### SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a "civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare", costituente il "Lotto B37" del piano di lottizzazione "CA9";
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il "completamento dei lavori inerenti il Lotto B37", ovvero per il "completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata"

- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”.

I suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 34607 e dalla Racc. n. 22213, registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie I/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540.

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi dell'immobile oggetto del presente Lotto e la planimetria del progetto assentite dal Comune di Manfredonia risulta essere regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio e planimetrico.

PREZZO BASE : Euro 12.400,00 (Euro dodicimilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 9.300,00 (Euro novemilatrecento/00)

LOTTO VENTITRÉ

(INDICATO COME LOTTO NOVE NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
PASQUALE TOMAIUOLO - PROCEDURA RIUNITA 90/2022 RGES)

Appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano, con annesso box auto e posto auto scoperto, sito in Manfredonia, alla Via Marco Polo numero ventuno (21).

L'appartamento riceve accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi accede al primo piano salendo le scale condominiali e si compone di ingresso-soggiorno, cucinino, tre camere, due bagni ed un piccolo disimpegno, per una superficie lorda coperta di mq 104,30.

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono due balconi della superficie scoperta totale di mq. 18,95.

Box auto posto al piano interrato al Viale Matteo Ricci numero venti (20), di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, ricevente accesso carrabile dalla corsia di manovra ed avente una superficie coperta lorda di mq. 24,35.

Posto auto scoperto numero due (2), della superficie catastale di mq. 25, pertinenza dell'unità abitativa oggetto del presente lotto, ubicata all'interno di un'area recintata condominiale accessibile dalla Via Marco Polo.

CONFINI:

Il lotto Ventitré confina:

- appartamento con distacco verso Viale Matteo Ricci, con distacco verso Via Marco Polo, con distacco verso fabbricato identificato dalla particella 1798 del foglio 38, con unità immobiliare di proprietà di terzi identificata con il subalterno 6 della particella 1825 del medesimo foglio e con vano scala, salvo altri e/o migliori confini.
- il box auto con intercapedine identificata con il subalterno 1 della particella 1825, con box auto di proprietà di terzi identificato con il subalterno 15 della particella 1825, con



corsia di manovra condominiale identificata dal subalterno 1 della particella 1825 e con tecnico identificato con il subalterno 1 della particella 1825, salvo altri e/o migliori confini.

- il posto auto scoperto con posto auto scoperto numero 3, con area di manovra comune, con posto auto scoperto numero 1 e con unità immobiliare identificata con il subalterno 4 della particella 1825 del foglio 38, salvo altri e/o migliori confini.

DATI CATASTALI:

Il Lotto Ventidue è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 38, particella 1825, subalterno 5 - Via da denominare n. sc, piano 1 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq. 113 – totale escluse aree scoperte mq. 106 – rendita catastale Euro 553,90 (appartamento)

Foglio 38, particella 1825, subalterno 14 - Via da denominare n. sc, piano S1 – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq. 23 – superficie catastale totale mq. 25 – rendita catastale Euro 87,90 (box)

Foglio 38, particella 1825, subalterno 21 - Via Marco Polo n. 21, piano T – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza mq. 25 – superficie catastale totale mq. 25 – rendita catastale Euro 59,39 (posto auto scoperto)

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato *sine titulo* da terzi assegnatari.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili, oggetto di pignoramento, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 320/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “*civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare*”, costituente il “Lotto B4” del Piano di Lottizzazione “CA9”;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di Prot. n. 30500 del 22.09.2014, “*relativa ai lavori di variante al P.C. n. 320/2007, riguardanti l'apertura di un cancello d'ingresso pedonale per l'unità n. 3, la diversa distribuzione delle tramezzature interne di tutte le unità e la modifica di alcune aperture esterne da effettuarsi presso il Lotto B4 sito nel Comparto CA9 del vigente P.R.G. della Città di Manfredonia (FG)*”.

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 17.04.2008 e sono stati ultimati in data 14.12.2015.

I suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 34607 e dalla Racc. n. 22213, registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie I/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540.

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi dell'appartamento oggetto del presente Lotto e la planimetria del progetto assentita dal Comune di Manfredonia si evince che essa non è conforme per avvenute piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi il cui costo per la regolarizzazione ammonta ad Euro 2.500,00.



La spesa necessaria per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate è pari ad Euro 700,00.

Riguardo, invece, all'annesso box auto in piano interrato ed al posto auto scoperto, dal raffronto le planimetrie attuali, corrispondente a quelle catastali e le relative planimetrie di progetto assentite dal Comune di Manfredonia, si evince che sono conformi e regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'appartamento è privo di certificazione ai sensi del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

PREZZO BASE : Euro 144.850,00 (Euro centoquarantaquattromilaottocentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

Euro 108.637,50 (Euro centottomilaseicentotrentasette/50)

**LOTTO VENTQUATTRO**

(INDICATO COME LOTTO QUATTORDICI NELLA PERIZIA DELL'INGEGNERE  
PASQUALE TOMAIUOLO - PROCEDURA RIUNITA 90/2022 RGES)

Terreno sito in Manfredonia, tra la Via Sottotenente Troiano e la Via Florio, composto di due fondi attigui per una superficie catastale di mq. 10.861, allo stato incolto ad eccezione delle porzioni utilizzate come strada pubblica di accesso al complesso di edifici scolastici ed al Centro Ecologico Ase.

**CONFINI:**

Il lotto Ventiquattro confina con il complesso immobiliare di vari edifici scolastici identificato in catasto dalla particella 775 del foglio 21, con terreni di proprietà di terzi identificati in catasto dalle particelle 1481, 1480 e 728 del medesimo foglio, con Centro Ecologico Ase identificato con la particella 943 del medesimo foglio, con terreno di proprietà di terzi identificato con la particella 939 del medesimo foglio, con terreno di proprietà di terzi identificato con la particella 708 del medesimo foglio, salvo altri e/o migliori confini.

**DATI CATASTALI:**

Il Lotto Ventiquattro è censito nel Catasto Terreni del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 21, particella 727 – qualità pascolo - superficie ha 00.87.71 – classe 3 – reddito dominicale Euro 11,32 – reddito agrario Euro 6,79;

Foglio 21, particella 730 - qualità pascolo - superficie ha 00.20.90 – classe 3 – reddito dominicale Euro 2,70 – reddito agrario Euro 1,62.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come riportato nella perizia estimativa dell'Ingegnere Pasquale Tomaiuolo dell'08.04.2025, a cui espressamente si rinvia, l'intero fondo, non suscettibile di destinazione edificatoria, ricade:

parte nella "Zona omogenea Territoriale F'54 – Scuola superiore lato nord e parcheggi aggregabile di comparti di tipo CA" del vigente Piano Regolatore Generale, i cui interventi si attuano secondo le prescrizioni dei comparti Ca e parte

## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

*Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –*

ricade nella “Zona omogenea Territoriale PI8 – Parcheggi privati, aggregabile ai comparti di tipo CA” del vigente Piano Regolatore Generale i cui interventi si attuano secondo le prescrizioni dei comparti Ca.

PREZZO BASE : Euro 260.600,00 (Euro duecentosessantamila/seicento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d’asta):

Euro 195.450,00 (Euro centonovantacinquemilaquattrocentocinquanta/00)

### LOTTO VENTICINQUE

(INDICATO COME LOTTO QUINDICI NELLA PERIZIA DELL’INGEGNERE  
PASQUALE TOMAIUOLO - PROCEDURA RIUNITA 90/2022 RGES)

Terreno sito nella estrema periferia dell’abitato località Siponto in Manfredonia tra il Lungomare del Sole e la Via del Rosmarino, avente una superficie nominale catastale di mq. 3.342 e si presenta in parte rifinito con pavimentazione in conglomerato bituminoso, in parte rifinito con del misto granulometrico ed in parte allo stato incolto.

#### CONFINI:

Il lotto Venticinque confina con terreni di proprietà di terzi identificati in catasto dalla particella 480 del foglio 40, con la Via del Rosmarino, con fabbricato identificato con la particella 739 del medesimo foglio, con relitto di terreno di proprietà di terzi identificato con la particella 883 del medesimo foglio, con il Lungomare del Sole, con terreno di proprietà di terzi identificato con la particella 888 del medesimo foglio e con terreni di proprietà di terzi identificati in catasto dalle particella 86, 477 e 488 del medesimo foglio, salvo altri e/o migliori confini.

#### DATI CATASTALI:

Il Lotto Venticinque è censito nel Catasto Terreni del Comune di Manfredonia, con i seguenti dati:

Foglio 40, particella 887 - qualità vigneto - superficie ha 00.33.42 – classe 2 – reddito dominicale Euro 25,89 – reddito agrario Euro 14,67.

#### SITUAZIONE URBANISTICA:

Come riportato nella perizia estimativa dell’Ingegnere Pasquale Tomaiuolo dell’08.04.2025, a cui espressamente si rinvia, l’intero fondo, non suscettibile di destinazione edificatoria, ricade nella “Zona Omogenea Territoriale di tipo PI6 – Parcheggi su aree private aggregate ai comparti di tipo CA” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Manfredonia nonché nella “perimetrazione del PAI in Zona ap (Alta Pericolosità Idraulica)”

PREZZO BASE : Euro 80.200,00 (Euro ottantamila/duecento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d’asta):

Euro 60.150,00 (Euro sessantamila/centocinquanta/00)

SI RIMANDA, IN OGNI CASO, ALLA RELAZIONE DI STIMA DELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 90/2022 RGES, PRESENTE AGLI ATTI, A FIRMA DELL’ESPERTO, INGEGNERE PASQUALE

## AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, 71121 Foggia – telefono: 0881/1961956 - cellulare 3466754446 –  
e.mail : avv.slucisano@virgilio.it –

TOMAIUOLO DELL'08.04.2025, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it).

\*\*\*\*\*

È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'AVVOCATO SILVANA LUCISANO, NOMINATO ANCHE CUSTODE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA.

Le richieste di visita devono essere presentate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oppure direttamente chieste al custode ove ci fosse temporaneo malfunzionamento del PVP stesso, accedendo all'apposita funzione “prenota visite immobile”, compilando il format di prenotazione.

Si avverte che:

- la visita è riservata e concessa soltanto al nominativo di colui che ha effettuato la richiesta;
- uno stesso nominativo non può presentare richieste di visita ripetute per un medesimo immobile.

### CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili saranno posti in vendita ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.  
Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015, l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

#### ► IN FORMA ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12.00 DEL GIORNO 9 FEBBRAIO 2026, presso lo studio del professionista delegato alla vendita Avvocato Silvana Lucisano, in Foggia al Corso Giuseppe Garibaldi n. 107, piano primo.

Sulla busta può essere indicato un “nome” di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

- a) l'offerta (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il Lotto posto in vendita), munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:
  1. per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente, 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 presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

2. per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
3. se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la responsabilità genitoriale, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
4. in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, **originale o copia autentica della procura**;
5. in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.
6. in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Foggia, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Foggia;
7. l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
8. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
9. l'indicazione del tempo e del modo del pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. 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. Non sono ammessi pagamenti rateali.
10. l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
11. l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di

diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- b) assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Procedura esecutiva immobiliare n. 246/2018 Tribunale di Foggia*”, per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

► **CON MODALITÀ TELEMATICHE**

Le offerte di acquisto effettuate con modalità telematiche devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara [OSSIA ENTRO LE ORE 12.00 DEL GIORNO 9 FEBBRAIO 2026] in via telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> La procedura di presentazione delle offerte in via telematica è regolata, in via generale, dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n. 32/2015, il cui testo – per completezza d'informazione – qui di seguito si riporta. Le previsioni del D.M. sono integrate, per la specifica vendita di cui al presente avviso, dalle indicazioni contenute nel corpo dell'avviso stesso.

**“Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- 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;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, 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.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.



L'offerta compilata, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

a) **Come partecipare**

La domanda va presentata in bollo da Euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it/PST/> e

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

**Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

**Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.”

allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal delegato/gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

**b) Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (**vedi anche di seguito “versamento della cauzione”**);
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione – in forma autenticata – di cui all'art. 179 c.c.)
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per



un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

c) Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario in essere presso la Banca Unicredit, Agenzia di Foggia, piattaforma tribunweb, intestato alla Procedura Esecutiva N. 246/2018 sulle seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**

**CAUSALE: POSIZIONE 201800024600001 DEBITORE CAUZIONE LOTTO...**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte e cioè entro le ore 12.00 DEL GIORNO 9 FEBBRAIO 2026.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di tre giorni lavorativi che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

- a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
- c) l'offerta può essere sottoscritta unicamente dall'offerente (da tutti gli offerenti, nel caso in cui sia offerto di acquistare congiuntamente da due o più soggetti; dal legale rappresentante, nel caso di offerente che sia società o comunque soggetto collettivo) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno 10 FEBBRAIO 2026 ALLE ORE 15.00 presso la Sala Aste Telematiche sita in Foggia, al Viale XXIV Maggio n. 1, primo piano, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a. le buste presentate con modalità analogica<sup>3</sup> saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo, tenuto conto dell'orario sopra indicato di inizio delle operazioni, presso la sala aste sopra indicata per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA È LA SOCIETÀ EDICOM FINANCE SRL, ATTRAVERSO IL SUO PORTALE DEDICATO WWW.GARAVIRTUALE.IT

A tale riguardo si precisa che:

- 1) per gli offerenti in forma telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo PEC dell'offerente da lui indicato nell'offerta telematica, le credenziali di accesso al portale temporanee e univoche. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dell'offerente;
- 2) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
- 3) dopo l'apertura delle buste cartacee e telematiche, il delegato anzitutto dichiarerà l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto

---

<sup>3</sup> L'offerente che presenzierà personalmente davanti al Professionista 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 Professionista Delegato in sede di asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora in base a quanto disposto dall'articolo 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'articolo 571 c.p.c., 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 Professionista Delegato è, altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

nell'ordinanza di vendita o nel presente avviso di vendita, ovvero accompagnate da cauzioni non congrue;

- 4) si procederà poi all'esame nel merito delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN PRESENZA DI UNICA OFFERTA

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente, anche se sia off line o assente in sala aste;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, 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 articoli 588 e 589 cpc.

IN PRESENZA DI UNA PLURALITÀ DI OFFERTE CRIPTATE E/O ANALOGICHE

Il Professionista Delegato per il medesimo lotto inviterà gli offerenti alla gara, sulla base dell'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà aggiudicato definitivamente 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 nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta. Con riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato.

Tra un'offerta e d una successiva offerta potrà trascorrere un massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara in modalità sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando 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 dinanzi al 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.

Laddove 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, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo;
- A parità di prezzo e di importo della cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- Ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri sopra indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato per primo l'offerta.

#### SALDO PREZZO

- a) L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.
- b) Il termine per il versamento del saldo prezzo decorre dall'aggiudicazione definitiva, ha natura perentoria e non è perciò prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1, L. n. 742/1969.
- c) Nel medesimo termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario, sarà altresì obbligato il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura massima del 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio da versarsi entro 15 giorni dalla relativa comunicazione effettuata dal delegato, per l'ipotesi di insufficienza del fondo spese come sopra determinato non a monte prevedibile).
- d) Si rammenta ai potenziali offerenti che in caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo, l'aggiudicatario inadempiente verrà dichiarato decaduto, la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa e, in caso di successiva aggiudicazione del bene a prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (inadempita) e la somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione confiscata (art. 587 c.p.c.).

Il saldo prezzo dovrà essere versato consegnando al Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Foggia – Proc. N. 246/2018 rges” ovvero tramite bonifico bancario su conto corrente, in essere presso la Banca Unicredit, Agenzia di Foggia, piattaforma tribunweb, intestato alla Procedura Esecutiva N. 246/2018 sulle seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**

con la seguente causale:

**CAUSALE: POSIZIONE 201800024600001 SALDO PREZZO LOTTO...**

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul corrente, in essere presso la Banca Unicredit, Agenzia di Foggia, piattaforma tribunweb, intestato alla Procedura Esecutiva N. 246/2018 sulle seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**

con la seguente causale:

CAUSALE: POSIZIONE 201800024600001 SPESE LOTTO...

ovvero consegnando al Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Foggia – Proc. N. 246/2018 rges”, per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario, per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

- e) L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

CONDIZIONI FINALI

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 2) La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.
- 4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.
- 5) Quando il bene è libero ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il decreto di trasferimento senza spese aggiuntive.
- 6) Quando il bene è occupato con titolo opponibile l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile (e dunque al di fuori della procedura esecutiva medesima).
- 7) Quando il bene è occupato e ne è stata chiesta la liberazione ad opera del Custode Giudiziario sarà attuata con l'emissione di ordine di liberazione da parte del Giudice.
- 8) Qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'articolo 41 comma 5°, Decreto Legislativo n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non

intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'articolo 41 comma 4°, Decreto Legislativo n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, ma solo nel caso di espressa previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

- 9) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata IN MODALITÀ SINCRONA MISTA dal Giudice dell'Esecuzione Dottor Claudio Caruso con provvedimento del 16.09.2025.
- 10) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato - Avvocato Silvana Lucisano - presso il proprio studio, in Foggia al Corso Giuseppe Garibaldi n. 107.
- 11) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazioni di stima acquisite agli atti alle quali, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione di legge, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it) – che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare.  
Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti altri siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it).
- 12) Ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale.
- 13) L'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex articolo 40 ult. comma della Legge 47/1985 ed a norma del Decreto Legge 146/1985 convertito nella Legge 298/1985.
- 14) Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 32/2015 per VENDITA SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita.
- 15) Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 32/2015 per CASELLA DI POSTA ELETTRONICA certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'articolo 13 stesso D.M.
- 16) Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 32/2015 per PORTALE DEL GESTORE si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in



conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS.

- 17) Ai sensi dell'articolo 22 del D.M. 32/2015, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli articoli 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità di coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico che partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'articolo 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.
- 18) I potenziali interessati sono informati che, per partecipare alle vendita giudiziaria eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al Custode giudiziario e Professionista Delegato Avvocato Silvana Lucisano, indirizzo e.mail: avv.slucisano@virgilio.it, (tel. 0881/1961956 – 346/6754446).

Il Professionista Delegato