

TRIBUNALE DI FOGGIA

Liquidazione Giudiziale CCII n.7/2023

Giudice Delegato: Dott. Antonio Lacatena
curatore: avv. Maria Marcella Vitale

Avviso di vendita

Il Curatore

- esaminati gli atti della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe;
- visto il Programma di liquidazione approvato;
- letta l'ordinanza di vendita pronunciata in data 12/12/2023 dal sig. Giudice Delegato dott. Antonio Lacatena,
- visto l'esito negativo della vendita fissata per il 16/02/2024,
- visto l'esito negativo della vendita fissata per il 24/05/2024;
- visto l'esito negativo della vendita fissata per il 19/07/2024;
- visto il provvedimento di autorizzazione del GD del 12/09/2024,

rende noto

che il giorno 12 Dicembre 2024 alle ore 12,00 è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto e che il giorno **13 Dicembre 2024 alle ore 16,00**, presso lo studio del curatore avv. Maria Marcella Vitale sito in Foggia alla via De Petra n. 1 nonché in modalità telematica tramite il portale per la gara virtuale "FallcoAste", si procederà all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti **con modalità sincrona mista**, come di seguito descritto e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita, delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO 1

- **Descrizione:**
Capannone industriale di mq. 700 con piazzale di mq. 17500 circa, situato nel comune di Foggia, in via del Mare n. 4 km. 3, piano terra. Confina, in senso orario, con la particella 32, strada privata e p.lle 56, 165 e 511.
Il capannone è a struttura metallica, fondazioni e pilastri in c.a. e tamponature in blocchetti, con altezza massima di m. 5,45. E' adibito a deposito ed officina. Le tettoie per gli autoveicoli sono a struttura metallica. Gli alloggi per gli operai e gli uffici sono dei prefabbricati e container. Il piazzale è recintato con un muro in c.a. alto 3 metri, è pavimentato con asfalto e calcestruzzo e dotato di citofono e barra automatica. Inoltre, è dotato di impianti di illuminazione esterna e di videosorveglianza, oltre ad una colonnina per la distribuzione dei carburanti.
Edificio ad uso uffici sito nel comune di Foggia, via del Mare n. 4 km. 3, piano terra,

superficie netta mq. 220, con annessi magazzini prefabbricati, pensiline metalliche per auto e mezzi pesanti, sei box in legno, prefabbricati ad uso ufficio ed alloggi ed impianto di frantumazione del pietrisco. Il lotto confina con piazzale privato, strada privata e particelle 32, 56, 165, 511.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico e di riscaldamento autonomo; vi sono anche alcuni condizionatori. L'altezza interna é di m. 3,00. Dispone di un portico su due lati. L'immobile è composto da ingresso, sala riunioni, ufficio tecnico, 3 uffici amministrativi, ripostiglio con angolo caffè e 3 bagni, più un ampliamento successivo. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Gli impianti elettrico, idrico e termico non sono a norma del D.M. n. 37/2008. Le spese per l'adeguamento degli impianti ammontano ad € 3000.

- **Dati catastali.**

NCEU del comune di Foggia: **foglio 119**, particelle **522 sub 3 e foglio 119** particella **523 sub. 3** categoria D/8, Via del Mare n.4 piano T, rendita catastale € 15.256,50, sup. totale ha 1.99.50

- **Regolarità urbanistica e conformità catastale.**

L'opificio in Foggia risulta regolarmente accatastato, in data 09/08/2013, dal geom. D'Elia Davide. Gli edifici oggetto della presente procedura sono stati costruiti in forza delle autorizzazioni edilizie n. 470, 792 e 794 del 1990 e 240/'94, delle Concessioni in sanatoria n. 366, 367 e 368/2001, della Concessione Edilizia n. 170 del 08/10/2002. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Non sono state riscontrate irregolarità edilizie ed urbanistiche. Gli immobili risultano conformi alle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Le opere abusive sono state sanate.

- **Attestato di prestazione energetica:**

Gli A.P.E. risultano rilasciati dal Geom. Femia Monica in data 02/08/2014 e sono validi fino al 02/08/2024

Prezzo base asta: € 894.375,00

Offerta Minima: € 670.800,00 (pari al 75% del prezzo base)

LOTTO 2

- **Descrizione:**

Opificio industriale sito nel comune di San Marco in Lamis (FG) in via Rignano snc, località Casarinelli.

Appartamento in San Marco in Lamis (FG), via Rignano snc, loc. Casarinelli.

L'opificio di San Marco in Lamis (FG) si trova in posizione periferica, nei pressi dello stadio comunale, sulla strada provinciale San Marco – Rignano Garganico. Copre

un'area di 2000 mq. circa ed è costituito da un edificio ad uso uffici con porticato, capannone per deposito ed autorimessa, un'abitazione del custode ed un appartamento al primo piano, più due pensiline per autovetture e deposito. L'edificio ad uso deposito ed uffici è su due piani ed ha una struttura portante verticale in cemento armato, con copertura prefabbricata a falde inclinate. L'edificio è dotato di impianto elettrico ed idraulico e di riscaldamento autonomo, con bombola esterna; non vi sono condizionatori. L'altezza interna dell'appartamento al primo piano è di m. 2,70. L'immobile è composto da ingresso, cucina-soggiorno, 3 camere da letto, bagno, balcone e scala esterna. Gli impianti elettrico, idrico e termico non sono a norma del D.M. n. 37/2008. Le spese per l'adeguamento degli impianti ammontano ad € 3000. Il piano terra è composto da un piccolo appartamento del custode di mq. 105, non più abitato, composto da ingresso con camino, angolo cottura, 2 bagni, camera da letto, disimpegno e soggiorno; inoltre, l'opificio è composto da un ufficio, alcuni depositi con soppalco metallico, magazzini ed autorimesse. Le due tettoie sono a struttura metallica. Il piazzale è recintato con muri in c.a., asfaltato e dotato di cancello automatico ed illuminazione

- **Dati catastali.**

CNEU del comune di San Marco in Lamis: **foglio 93, part. 785, sub. 4**, categoria D/7, via Rignano piano T-1, rendita catastale € 2.855,49. Confina, in senso orario, con le p.lle 66 e 67, proprietà comunale, strada provinciale San Marco – Rignano e part.lla 68;
CNEU del Comune di San Marco in Lamis; riportato al **foglio 93, part. 785, sub. 5**, categoria A/4, piano terra, superficie catastale mq. 99, escluse aree scoperte 99, rendita catastale € 264,17, classe 3, vani cat. 5,5. Confina, in senso orario, con proprietà comunale e stessa ditta.

- **Regolarità urbanistica e conformità catastale**

L'opificio in San Marco in Lamis risulta regolarmente accatastato, in data 30/06/1990, dal Geom. Protano Antonio.

Gli edifici sono stati costruiti in forza delle Concessioni Edilizie n. 129 del 10/07/1984, 217 del 07/12/'84, 38 del 25/03/'85 e Permesso di Costruire in sanatoria n. 17 del 21/01/2005. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Non sono state riscontrate irregolarità edilizie ed urbanistiche.

Gli impianti tecnologici sono conformi alla normativa in materia di sicurezza. Nelle aree dei due opifici non sono presenti rifiuti tossici speciali. La potenzialità edilizia delle aree di interesse è stata assorbita dalle attuali costruzioni. Gli immobili risultano conformi alle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Le opere abusive sono state sanate.

- **Attestato di prestazione energetica:**

Gli A.P.E. risultano rilasciati dal Geom. Femia Monica in data 02/08/2014 e sono validi fino al 02/08/2024

- **Prezzo base asta:** € 240.890,62

- **Offerta Minima:** € 180.700,00 (pari al 75% del prezzo base)

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta a firma dell'arch. Francesco Corsano.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss., alle condizioni riportate nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita del Giudice.

1) Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 12,00 del giorno 12 Dicembre 2024**, l'offerta di acquisto.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in modalità telematica che in modalità cartacea.

Offerta telematica

Le offerte di acquisto in modalità telematica dovranno essere redatte esclusivamente mediante il Modulo Web ministeriale “*offerta telematica*” accessibile tramite apposita funzione “GESTORE VENDITA TELEMATICA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui portali www.fallcoaste.it e www.vendite-giudiziarie.net.

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale “*offerta telematica*” accessibile tramite apposita funzione “GESTORE VENDITA TELEMATICA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui portali www.fallcoaste.it e www.vendite-giudiziarie.net.

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

tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) potrà essere effettuato per gli utenti telematici solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Offerta cartacea

Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del curatore sito in Foggia alla via De Petra n. 1, entro le **ore 12,00 del giorno 12 Dicembre 2024**. Sulla busta deve essere indicato un "nome di fantasia" in lingua italiana e non identificativo dell'offerente e la data della vendita senza indicazione dell'orario. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire l'offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza.
- In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- In caso di partecipazione di stranieri:
 - se cittadino comunitario/ cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo)/ apolide/rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
 - se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
 - se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.

- In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico rilasciata dal Notaio.

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);

b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;

c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

e) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% (o superiore) del prezzo offerto.

3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% (o superiore) del prezzo offerto.

In caso di offerta telematica la cauzione andrà versata mediante bonifico bancario intestato a: Tribunale di Foggia - Procedura di liquidazione giudiziale n.7/2023, ed effettuato sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Bari filiale di Foggia, IBAN: **IT09 Y054 2415 7000 00001008 693**, causale: versamento cauzione. La contabile del bonifico andrà allegata all'offerta. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

In caso di offerta cartacea la cauzione dovrà essere versata tramite assegno circolare intestato a: Tribunale di Foggia - Procedura di liquidazione giudiziale n.7/2023,

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore vendita ai seguenti recapiti: aste@fallco.it - 0444-346211.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Coloro che hanno presentato offerta cartacea devono invece presentarsi, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, presso il luogo di svolgimento della vendita, sopra indicato.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il **gestore della vendita: la società Pi.&Di. Snc** (*soggetto specializzato ai sensi dell'art. ex art. 216, 2 comma CCII*) invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Curatore, all'udienza **del 13 Dicembre 2024 ore 16,00 seguenti** procederà, previa apertura dei plichi telematici e cartacei pervenuti, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona mista" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

Il Curatore provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona mista", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. g) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

In seguito dall'aggiudicazione del bene il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario o restituzione degli assegni. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura, se tale partecipazione avviene in via telematica, l'iscrizione deve effettuarsi sul portale del gestore entro il termine di deposito delle offerte.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, c. 3 c.p.c, si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita

a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del Curatore.

d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..

e) sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico dell'acquirente.

AVVOCATO
MARIA MARCELLA VITALE
Via De Petra, 1 – 71122 Foggia
Tel. 320.3383053

vitale.mariamarcella@avvocatifoggia.legalmail.it

f) L'aggiudicatario **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione.

g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita, norma dell'art. 216, comma quinto, CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che sui portali www.fallcoaste.it e www.vendite-giudiziarie.net.

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

Visita dell'immobile

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Curatore ai seguenti recapiti :

email: avv.marcellavitale@libero.it

Foggia, 20/09/2024

Il curatore
avv. Maria Marcella Vitale