



TRIBUNALE DI FOGGIA
Terza Sezione Civile – Ufficio procedure concorsuali

Liquidazione Giudiziale CCII n. 7/2023

Il Giudice Delegato

letta ed autorizzata l'istanza del 23/10/2023 della Curatrice, avv. MARIA MARCELLA VITALE, di autorizzazione alla vendita degli immobili indicati nell'istanza;

-approvato il programma di liquidazione in data 29/09/2023;

-esaminati gli atti della procedura;

-vista la perizia di stima depositata il 09/10/2023;

-considerato che, sulla scorta della documentazione in atti, sussistono i presupposti per autorizzare la vendita dei beni acquisiti all'attivo fallimentare con delega delle relative operazioni ex art. 591 bis c.p.c. e con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in **modalità sincrona mista**), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 -ter disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 Febbraio 2015 n.32;

visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591 bis, 559 comma 4, 560 ultimo comma e 499 comma 5 c.p.c.;

AUTORIZZA

la vendita senza incanto in modalità sincrona mista degli immobili acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale n. 7/2023 Tribunale di Foggia, suddivisi nei **Lotti 1 e Lotto 2 della perizia di stima a firma dell'arch. Francesco Corsano deposita il 09/10/2023** delegando il compimento delle relative operazioni al curatore fallimentare avv. MARIA MARCELLA VITALE;

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA CONCORSALE

I beni sono posti in vendita nelle **condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive**, come meglio descritte nella relazione di stima dell'esperto dell'arch. Francesco Corsano del 09/10/2023 e a tutti i suoi allegati.

Il bando verrà pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/e> come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, ognuno in unico lotto, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura - ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 di prezzo.



MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLE ASTE

La vendita senza incanto avverrà in modalità sincrona mista, con le seguenti indicazioni.

OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, **personalmente, ovvero a mezzo di avvocato**, munito di procura speciale o per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Ciascun concorrente, sino al giorno precedente all'asta entro le ore 12.00 dovrà depositare presso il domicilio del curatore fallimentare, **Avv. MARIA MARCELLA VITALE, in Foggia alla Via De Petra n.1, OFFERTA IN BUSTA CHIUSA** indicante **la sola data della vendita**, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, contenente:

A) domanda in bollo da Euro 16,00 di partecipazione alla vendita completa di:

1) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui saranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, indicazione dei dati completi – anagrafici e fiscali – del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura.

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 l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del Curatore fallimentare indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

2) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (**in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Foggia cancelleria fallimenti**).

3) Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

4) **L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (ossia il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione.** L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

5) Termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che comunque **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni.**



6) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

7) Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei 3 (tre) giorni dall'incanto mediante deposito della procura presso lo studio del Curatore fallimentare indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

B) Certificato di stato libero ovvero, ove coniugato, estratto di matrimonio con indicazione del regime prescelto.

C) Cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto a mezzo assegno circolare non trasferibile (NON SONO AMMESSI GLI ASSEGNI EMESSI DALLE POSTE ITALIANE DI COLORE ROSA) intestato a: **L.G. 7/2023 – Tribunale di Foggia** (si chiede cortesemente di allegare ***copia*** dell'assegno versato a titolo di cauzione).

D) Procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore.

E) Fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica, certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi attestante i poteri di rappresentanza con documento di riconoscimento del legale rappresentante, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

F) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità, se a partecipare sarà un cittadino non facente parte della Comunità Europea.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3°, c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c, le offerte:

- 1. se pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;**
- 2. se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta;**
- 3. se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto;**
- 4. se presentate senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera D).**

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) - dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione



all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-1code dell'International Organization for Standardization.

La mancanza dei requisiti su indicati sarà causa di esclusione dalla gara.

Il gestore della gara virtuale nominato per l'asta telematica è la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. tramite la piattaforma online www.fallcoaste.it

Il Soggetto specializzato ex art. ex art. 216, 2 comma CCII è la società PI&Di s.n.c

Si evidenzia che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

La vendita si svolgerà dinanzi al Curatore fallimentare **Avv. MARIA MARCELLA VITALE presso il suo studio sito in Foggia alla via De Petra n.1.**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il



Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/ prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste.

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile criptate e/o analogiche, tutte valide, si procederà contestualmente ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, con il sistema dei **rilanci minimi di un cinquantesimo del prezzo indicato dal maggior offerente, entro due (2) minuti.**

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente, (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta); a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo, a parità di condizioni sarà preferita l'offerta presentata prima.

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (anche offerto all'esito della gara) o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, **il Tribunale non procede alla vendita e procede all'assegnazione.**

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà – **entro il termine di giorni 120 salvo che non abbia indicato un termine minore** – depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a **L.G. n.7/2023 – Tribunale di Foggia**, presso lo studio del curatore fallimentare:

1. il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al credito fondiario;
2. **contestualmente al saldo del prezzo, la somma provvisoria nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio)**, per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile). Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori.
3. I costi del soggetto specializzato (Pi&DI snc) e commissionario nominato ex art. 216 CCII e tutte le spese necessarie sono a carico dell'aggiudicatario in una misura proporzionale a quanto aggiudicato, e saranno pagati direttamente dal curatore alla società che gestisce la gara virtuale



decurtandole dal fondo spese.

valore di vendita:	compenso PI&DI
oltre 700.001 euro	2% del valore di vendita
da 300.001 fino a 700.000	3% del valore di vendita
fino a 300.000	4% del valore di vendita, con un minimo di 1.000,00 €

1. L'aggiudicatario dovrà, altresì, evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal curatore, di integrazione della somma versata per spese. Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle vulture del bene stesso, degli eventuali oneri ex legge n. 47/85 e succ. modif., nonché di ogni altra formalità saranno a carico dell'aggiudicatario; costui dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa).

Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto (135) dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione (580) a titolo di multa e quindi dispone l'incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 177).

L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà 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.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare inoltre, senza autorizzazione del Giudice delegato, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

Tutte le altre attività che, a norma degli art. 576 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice saranno effettuate presso lo studio del Curatore fallimentare.

Foggia, 12/12/2023

Il Giudice Delegato
dott. ANTONIO LACATENA

