

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO: Proc. n. 1217/2021 V.G.
Liquidazione del Patrimonio ex art. 14 ter, legge 03/2012

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. **Calvano Domenico Antonio Claudio**, nella qualità di Liquidatore Giudiziale nella procedura in epigrafe; visti gli artt. 105-107-108 L.F., nonché gli artt. 570 e segg. c.p.c. nonché 12 e 13 del D.M. n. 32/2015;

AVVISA

che si procederà alla vendita **senza incanto** dei beni immobili *infra* descritti con modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. n.32/2015, "vendita sincrona telematica", nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161-ter disp.att. c.p.c. ed al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32

Lotto 1

Piena proprietà di 1/1 del compendio immobiliare in San Ferdinando di Puglia alla C.da Cassaniello con un capannone con uffici, depositi, locali stoccaggio merce e un terreno adibito a piazzale. Il tutto è recintato e affacciatesi su strada vicinale Cassaniello, i fabbricati sono censiti come rurali nel catasto terreni.

- Piena proprietà del terreno di ha. 3.40.33 coltivato a pescheto;
- Piena proprietà dell'intero del terreno di ha. 1.12.06 totalmente incolto; ha. 0.18.72 utilizzato come piazzale e ha. 0.09.92 inglobato nella strada vicinale;
- Piena proprietà dell'intero terreno di ha. 2.03.50 coltivato a pescheto;
- Piena proprietà di 1/2 del terreno di ha. 4.95.36 coltivato a pescheto, cointestato con XXXXX.

*Così censito al Catasto terreni del comune di San Ferdinando di Puglia: **proprietà per 1/1***

- Foglio 22, P.Illa 6, r.d. 1,56, r.a. 0,73;
- Foglio 22, P.Illa 10, fabbricato rurale;
- Foglio 22, P.Illa 143, r.d. 11,6, r.a. 5,38
- Foglio 22, P.Illa 149, fabbricato rurale;
- Foglio 22, P.Illa 257, uliveto r.d. 0,83, r.a. 0,47, vigneto r.d. 0,31, r.a. 0,23, pescheto r.d. 9,14, r.a. 4,24
- Foglio 22, P.Illa 259, r.d. 9,41, r.a. 4,37;
- Foglio 22, P.Illa 267, r.d. 5,06, r.a. 2,35;
- Foglio 22, P.Illa 269, r.d. 6,07, r.a. 2,82;
- Foglio 22, P.Illa 284, r.d. 272,47, r.a. 121,1;
- Foglio 22, P.Illa 286, r.d. 2,32, r.a. 1,03;
- Foglio 22, P.Illa 287, pescheto r.d. 1,46, r.a. 0,68, frutteto irr. R.d. 22,29, r.a. 9,91;
- Foglio 22, P.Illa 288, r.d. 138,1, r.a. 61,38;
- Foglio 22, P.Illa 290, pescheto r.d. 3,2, r.a. 1,48, frutteto irr. R.d. 75,11, r.a. 33,38;
- Foglio 22, P.Illa 291, r.d. 0,74, r.a. 0,39;
- Foglio 22, P.Illa 292, r.d. 67,75, r.a. 30,11;
- Foglio 22, P.Illa 293, r.d. 0,35, r.a. 0,15;
- Foglio 22, P.Illa 294, pescheto r.d. 2,46, r.a. 1,14, frutteto irr. R.d. 35,63, r.a. 15,83;
- Foglio 22, P.Illa 295, r.d. 16,04, r.a. 7,13;
- Foglio 22, P.Illa 297, r.d. 4,00, r.a. 1,78;

*Così censito al Catasto terreni del comune di San Ferdinando di Puglia: **proprietà per 1/1***

- Foglio 22, P.Illa 282, pescheto r.d. 0,95, r.a. 0,44, frutteto irr. R.d. 23,33, r.a. 10,37;
- Foglio 22, P.Illa 283, r.d.6,04, r.a. 2,81;
- Foglio 22, P.Illa 285, pescheto r.d. 1,56, r.a. 0,73, frutteto irr. 3,65, r.a. 1,62;
- Foglio 22, P.Illa 289, r.d. 12,58 r.a. 5,84;
- Foglio 22, P.Illa 92, r.d. 34,93 r.a. 15,52;
- Foglio 22, P.Illa 160, r.d. 18,36 r.a. 8,16;
- Foglio 22, P.Illa 255, frutteto irr. r.d. 1,51 r.a. 0,67, pescheto r.d. 1,26, r.a. 0,58;

*Così censito al Catasto terreni del comune di San Ferdinando di Puglia: **proprietà per 1/2***

- Foglio 22, P.lla 142, pescheto r.d. 6,58 r.a. 3,05, frutt. Irr. r.d. 94,94, r.a. 42,19;

*Così censito al Catasto terreni del comune di San Ferdinando di Puglia: **proprietà per 1/2***

- Foglio 22, P.lla 263, area rurale, 0,0055 ha;
- Foglio 22, P.lla 142, pescheto 0,4540 ha;
- Foglio 23, P.lla 93, vigneto irr. 0,4279 ha, frutteto irr. 3,8621 ha;
- Foglio 26, P.lla 115, pescheto 0,2041 ha;

Attualmente, alcune particelle risultano interessate da Contratto di Locazione di Fondi Rustici con scadenza del 18/04/2031, ovvero ulteriore contratto di Locazione di Fondi Rustici con scadenza del 11/01/2025.

Prezzo base d'asta € 160.500,00 Offerta Minima: € 120.400,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00 Cauzione: 10% del prezzo offerto

Link per l'offerta telematica del lotto 1:

[LOTTO 1 - Piena proprietà di 1/1 del compendio immobiliare in San Ferdinando di Puglia alla C.da Cassaniello con un capannone con uffici, depositi, locali stoccaggio merce e un terreno adibito a piazzale. Il tutto è recintato e affacciantesi su strada vicinale Cassaniello, i fabbricati sono censiti come rurali nel catasto terreni.♣ Piena proprietà del terreno di ha. 3.40.33 coltivato a pescheto;♣ Piena proprietà dell'intero del terreno di ha. 1.12.06 totalmente incolto; ha. 0.18.72 utilizzato co - Vendita - Fallco Aste](#)

Lotto 2

Piena proprietà di 1/1 del compendio immobiliare in San Ferdinando di Puglia alla c.da Cassaniello con un capannone lavorazione prodotti agricoli con depositi, locali stoccaggio merce; un capannone adibito a lavorazione prodotti agricoli e deposito, un terreno adibito a piazzale.

Il tutto è recintato e affacciantesi su strada vicinale cassaniello, i fabbricati sono censiti come D/1 e D/10 e così censiti:

*Così censito al Catasto immobili del comune di San Ferdinando di Puglia: **proprietà per 1/1***

- Foglio 22, P.lla 272, Cat. D/1 – Contr.da Cassaniello, rend. 2.176,36 €.;
- Foglio 22, P.lla 296, sub 1, Cat. D/10 – Contr.da Cassaniello, rend. 3.480,00 €.;

*Così censito al Catasto Terreni del comune di San Ferdinando di Puglia: **proprietà per 1/1***

- Foglio 22, P.lla 147, fabbricato rurale, 0,1957 ha;
- Foglio 22, P.lla 260, area rurale 0,0020 ha;

*Così censito al Catasto Terreni del comune di San Ferdinando di Puglia: **proprietà per 1/2***

- Foglio 22, P.lla 261, area rurale 0,0044 ha;

Prezzo base d'asta € 252.000,00 Offerta Minima: € 189.000,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00 Cauzione: 10% del prezzo offerto

Link per l'offerta telematica del lotto 2:

[LOTTO 2 - Piena proprietà di 1/1 del compendio immobiliare in San Ferdinando di Puglia alla c.da Cassaniello con un capannone lavorazione prodotti agricoli con depositi, locali stoccaggio merce; un capannone adibito a lavorazione prodotti agricoli e deposito, un terreno adibito a piazzale. Il tutto è recintato e affacciantesi su strada vicinale cassaniello, i fabbricati sono censiti come D/1 e D/10 e così censiti:Così censito al Catasto immobili del comune di San Ferdinando di Puglia: proprietà - Vendita - Fallco Aste](#)

Lotto 3

Piena proprietà di 1/2 del compendio immobiliare in San Ferdinando di Puglia alla c.da Cassaniello composta da un terreno adibito a piazzale e terreno coltivato a pescheto.

*Così censito al Catasto Terreni del comune di San Ferdinando di Puglia: **proprietà per 1/2***

- Foglio 22, P.lla 261, area rurale 0,0044 ha;

*Così censito al Catasto terreni del comune di San Ferdinando di Puglia: **proprietà per 1/2***

- Foglio 22, P.lla 263, area rurale, 0,0055 ha;
- Foglio 22, P.lla 142, pescheto 0,4540 ha, frutteto irr. R.d. 94,94, r.a. 42,19;
- Foglio 23, P.lla 93, vigneto irr. 0,4279 ha, frutteto irr. 3,8621 ha;
- Foglio 26, P.lla 115, pescheto;

Attualmente, alcune particelle risultano interessate da Contratto di Locazione di Fondi Rustici con scadenza del 18/04/2031, ovvero ulteriore contratto di Locazione di Fondi Rustici con scadenza del 11/01/2025.

Prezzo base d'asta € 37.500,00 Offerta Minima: € 28.200,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 Cauzione: 10% del prezzo offerto

Link per l'offerta telematica del lotto 3:

[LOTTO 3 - Piena proprietà di 1/2 del compendio immobiliare in San Ferdinando di Puglia alla c.da Cassaniello composta da un terreno adibito a piazzale e terreno coltivato a pescheto.Cosi censito al Catasto Terreni del comune di San Ferdinando di Puglia: proprietà per 1/2♣ Foglio 22, P.lla 261, area rurale 0,0044 ha;Cosi censito al Catasto terreni del comune di San Ferdinando di Puglia: proprietà per 1/2♣ Foglio 22, P.lla 263, area rurale, 0,0055 ha;♣ Foglio 22, P.lla 142, pescheto 0,4540 ha, fru - Vendita - Fallco Aste](#)

DELLE OPERAZIONI DI VENDITA
(Data delle Aste)

15/11/2024 – ore 12:00

L'udienza per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo telematicamente innanzi al Curatore, il quale si avvarrà Commissionario **Astepro srl, tramite il portale di Zucchetti software giuridico "astepro.fallcoaste.it"**. È fatto salvo in ogni caso il potere del Giudice Delegato di sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

Laddove la prima vendita vada deserta, il liquidatore procederà con le medesime modalità, senza necessità di ulteriore autorizzazione, a successivi tentativi di vendita ad un prezzo base ribassato, per il secondo e terzo tentativo di vendita, di 1/4 rispetto alla precedente vendita deserta.

CONDIZIONI E MODALITÀ' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta telematica di acquisto dovrà essere presentata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte** e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) e con le medesime caratteristiche e contenuti di cui ai punti che precedono con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015, ossia con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita, previa registrazione al sito www.fallcoaste.it; l'offerente dovrà quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti. 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.

Il bollo dovrà essere pagato in modalità telematica tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it

All'offerta telematica dovrà essere allegata la copia della documentazione già indicata con riferimento all'ipotesi di offerta depositata in formato cartaceo (a titolo di esempio: copia del documento di identità dell'offerente, certificato / visura camerale, copia della disposizione di bonifico, ecc.).

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che presenta l'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e contenere l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dall'avviso di vendita (servizio fornito dal gestore della vendita telematica) nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere eseguito mediante bonifico bancario sul conto del Commissionario ASTEPRO srl (IBAN: **IT97 M360 9201 6002 3599 9185 657**) con causale "1217/2021 V.G. cauzione per offerta di acquisto lotto n....".

La ricevuta, completa del numero identificativo del versamento stesso nonché del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, va allegata all'offerta.

Si consiglia di procedere all'accredito della cauzione almeno tre giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di cui all'avviso di vendita determinerà l'invalidità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.

Il bollo deve essere pagato con modalità telematica.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, sarà restituito l'importo della cauzione al netto degli oneri bancari.

Inefficacia dell'offerta

Sarà inefficace l'offerta:

- a)** pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione;
- b)** con l'indicazione di un prezzo inferiore al prezzo base d'asta diminuito di un quarto;
- c)** non accompagnata dalla cauzione nella misura suddetta;
- d)** non accompagnata dalla necessaria procura speciale in caso di partecipazione all'asta di un avvocato in nome e per conto di altra persona;
- e)** che preveda per il versamento del saldo del prezzo un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Esame delle offerte e svolgimento della gara

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal curatore utilizzando il portale del gestore della vendita alla presenza degli offerenti nella sala d'aste; gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi al portale astepro.fallcoaste.it utilizzando le credenziali di accesso ricevute al momento di presentazione della offerta. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a presenziare all'asta; in mancanza, ricorrendone i presupposti di legge, sarà comunque aggiudicatario del bene.

Modalità di deliberazione sulle offerte

Unica offerta: se l'offerta valida è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta anche nell'ipotesi di mancata partecipazione da parte dell'unico offerente. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il curatore possono far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterranno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Pluralità di offerte: in tutti i casi in cui vi siano più offerte valide il curatore inviteranno gli offerenti ad una gara con modalità sincrona telematica partendo dall'offerta più alta con rilanci entro il termine massimo di due minuti di importo non inferiore a quello indicato dal curatore nell'avviso di vendita.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà formulato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati, in ordine di priorità:

- a)** maggiore importo del prezzo offerto;
- b)** a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata;
- c)** a parità di prezzo offerto e di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- d)** a parità di prezzo offerto, di cauzione versata e del termine indicato per il versamento del saldo prezzo, chi avrà formulato l'offerta per primo sulla base delle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

Aggiudicazione

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazioni successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art.108 l.f..

Delle operazioni di vendita sarà redatto processo verbale, contenente i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci effettuati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario. Il verbale sarà poi trasmesso ad opera del gestore della vendita al giudice o al referente della procedura, e consegnato all'aggiudicatario.

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà, che avverrà presso uno studio notarile avente sede nel foro di Foggia.

Versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo (detratta la cauzione versata) in unica soluzione mediante bonifico sul conto corrente intestato al "1217/2021 V.G. Reg. Fall. Tribunale di Foggia" (le coordinate bancarie saranno comunicate all'esito dell'aggiudicazione), o mediante uno o più assegni circolari intestati a "1217/2021 V.G. Tribunale di Foggia" nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che il termine per il versamento ha natura perentoria e pertanto non è prorogabile. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

Fondo spese

Tutte le spese derivanti dal trasferimento del bene (quali, ad esempio, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito e quant'altro) sono a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese quelle derivanti dal pagamento del compenso spettante al notaio rogante.

Buyer's Premium

L'aggiudicatario, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dovrà altresì provvedere al pagamento, direttamente al Commissionario, del Buyer's Premium calcolato sull'importo di aggiudicazione del bene nella misura del 4% (quattro per cento) con un minimo di € 1.000,00. Il Buyer's Premium sarà trattenuto dal commissionario anche in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo.

Finanziamenti

I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it

Condizioni di vendita

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risultanti, altresì, dalla relazione dell'Esperto d'ufficio nominato dal Giudice Delegato depositata in atti.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma D.P.R. 380 / 2001 ed all'art. 40, 6° comma Legge 47 / 1985 e successive integrazioni e modificazioni.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente 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.

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da altre trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.

Le spese concernenti la redazione dell'atto notarile saranno interamente a carico dell'aggiudicatario che avrà premura, altresì, di scegliere un Notaio appartenente al Distretto Notarile di Foggia.

Per tutto quanto non espressamente evidenziato in questa sede si rinvia alla Perizia Tecnica di Stima del 27/05/2024 rilasciata dal CTU, Per. Agr. Giovanni Paolo De Capua, che è parte integrante del seguente avviso di vendita.

Almeno trenta giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche "pvp.giustizia.it" gestito dal Ministero della Giustizia, sul portale del gestore della vendita (www.fallcoaste.it) unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima, nonché sul sito www.vendite-giudiziarie.net;

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Liquidatore dott. Calvano Domenico Antonio Claudio.

Rispetto della privacy

Tutti i dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento del Garante della Privacy n. 679 / 2016 in materia di protezione dei dati personali.

Ulteriori informazioni

Per ricevere ulteriori informazioni, anche relativamente alla possibilità di visionare il bene oggetto della vendita, sarà possibile consultare il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero contattare il Curatore Fallimentare, dott. Calvano Domenico Antonio Claudio, con studio in Foggia via Francesco Crispi n. 65 - Tel./Fax 0881 652913 ovvero ancora contattare l'Aula delle Aste Telematiche Pi. & Di. in Lucera (FG) alla Via Federico II, n. 11 (tel. 392 9961144).

Rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Foggia, 01 Ottobre 2024

Il Liquidatore
Dott. Calvano Domenico A.C.