

TRIBUNALE DI FOGGIA

Fallimento n. 53/2022

Giudice Delegato: Dott. Antonio Lacatena
Curatore Fallimentare: Avv. Fabrizia Martelli
Gestore Vendita Telematica: Astepro S.r.l.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. **Fabrizia Martelli**, nella qualità di Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE:

- Astepro S.r.l. è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107, comma I, L.F., e, pertanto, lo scrivente curatore si avvale dei servizi di Astepro S.r.l. per la liquidazione della massa attiva del fallimento. Astepro S.r.l. è iscritta all'elenco del Ministero della Giustizia con P.D.G. del 13/07/2023 e risulta al numero 77 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche.
- Il presente avviso sarà pubblicato sul portale **astepro.fallcoaste.it**, sul sito **vendite-giudiziarie.net** e sul **Portale delle Vendite Pubbliche**.
- Le operazioni di vendita si svolgeranno con modalità **SINCRONA TELEMATICA TRAMITE ASTEPRO SRL** come commissionario della vendita.

AVVISA

che si procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili infra descritti con modalità telematica, secondo quanto previsto dall'art. 22 del D.M. n. 32/2015, con modalità di "vendita sincrona telematica" in conformità alla normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. ed al D.M. Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

LOTTO 1 (A)

Appartamento situato in via M. Petrone n. 18 (contrada Sant'Andrea) a **Vieste**. Fa parte del complesso denominato "Centro Commerciale" all'interno del Piano Integrato del Comune di Vieste. L'appartamento si trova al primo piano, interno 4 ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Vieste al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 5.

Caratteristiche Principali:

Categoria catastale: A/3

Classe: 6

Consistenza: 4 vani

Superficie catastale totale: 89 mq (escluse aree scoperte 81 mq)

Rendita catastale: € 464,811

Confini: confina con altre due unità immobiliari (int. 3 ed int. 5). Si affaccia a nord su un cortile antistante il portone ed a est su altra proprietà.

Informazioni Aggiuntive:

Stato di possesso: L'appartamento risulta nella disponibilità del proprietario e non stabilmente utilizzato.

Oneri condominiali: Il proprietario dell'immobile risulta debitore nei confronti del Condominio di € 826,29 per quote condominiali maturate e non pagate. La quota mensile per le spese condominiali di questo appartamento è di € 18,42.45 Si ricorda che, a norma dell'art. 63 Disp. Att. C.c., saranno a carico dell'acquirente solo le spese relative all'anno di gestione condominiale in corso e a quello precedente.

Difformità edilizie: L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto assentito nel titolo edilizio, tranne che per l'esistenza di un piccolo ripostiglio (variazione distributiva interna) comunque riportato nella piantina catastale in atti ed allegata al certificato di agibilità/abitabilità.

Certificazione energetica: L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica.

LINK per la partecipazione all'asta telematica del lotto 1: <https://astepro.fallcoaste.it/vendita/lotto-1-a-appartamento-situato-in-via-m-petrone-n-18-contrada-sant-andrea-a-vieste-fa-parte-del-1056555.html?xvals=Y9WJ6>

LOTTO 2 (B)

Appartamento situato in via M. Petrone n. 18 (contrada Sant'Andrea) a **Vieste**. Fa parte del complesso denominato "Centro Commerciale" all'interno del Piano Integrato del Comune di Vieste. L'appartamento si trova al primo piano, interno 2 ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Vieste al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 7.

Caratteristiche Principali:

Categoria catastale: A/3

Classe: 6

Consistenza: 4 vani

Superficie catastale totale: 104 mq (escluse aree scoperte 93 mq)

Rendita catastale: € 464,812

Confini: confina con altre due unità immobiliari (int. 1 ed int. 3) e con il vano scala comune. Si affaccia, a sud-ovest, su un cortile interno.

Informazioni Aggiuntive:

Stato di possesso: L'appartamento è libero.

Oneri condominiali: Il proprietario dell'immobile risulta debitore nei confronti del Condominio di € 1.957,15 per quote condominiali maturate e non pagate. La quota mensile per le spese condominiali di questo appartamento è di € 23,36. Si ricorda che, a norma dell'art. 63 Disp. Att. C.c., saranno a carico dell'acquirente solo le spese relative all'anno di gestione condominiale in corso e a quello precedente.

Difformità edilizie: Sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto autorizzato nel titolo edilizio abilitativo: modifiche nella distribuzione interna dei vani, apertura di una nuova finestra del bagno sulla veranda di proprietà ed esistenza di un ripostiglio abusivo realizzato con pareti in cartongesso sulla veranda. Si stima un costo di circa € 3.000,00 per la regolarizzazione di queste difformità.

Certificazione energetica: L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica

LINK per la partecipazione all'asta telematica del lotto 2: <https://astepro.fallcoaste.it/vendita/lotto-2-b-appartamento-situato-in-via-m-petrone-n-18-contrada-sant-andrea-a-vieste-fa-parte-del-1056556.html?xvals=Y9WJ6>

LOTTO 3 (C)

Appartamento situato in via M. Petrone n. 18 (contrada Sant'Andrea) a **Vieste**. Fa parte del complesso denominato "Centro Commerciale" all'interno del Piano Integrato del Comune di Vieste. L'appartamento si trova al primo piano, interno 1 ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Vieste al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 8.

Caratteristiche Principali:

Categoria catastale: A/3

Classe: 6

Consistenza: 4 vani

Superficie catastale totale: 96 mq (escluse aree scoperte 87 mq)

Rendita catastale: € 464,81

Confini: confina con altre due unità immobiliari (int. 2 ed int. 6) e con il vano scala comune. Si affaccia a nord-ovest su strada pubblica (via M. Petrone) e sud-ovest su cortile interno di altra proprietà.

Informazioni Aggiuntive:

Stato di possesso: L'appartamento è attualmente occupato da terzi senza titolo.

Oneri condominiali: Il proprietario dell'immobile risulta debitore nei confronti del Condominio di € 394,20 per quote condominiali maturate e non pagate. La quota mensile per le spese condominiali di questo appartamento è di € 20,17.7 Si ricorda che, a norma dell'art. 63 Disp. Att. C.c., saranno a carico dell'acquirente solo le spese relative all'anno di gestione condominiale in corso e a quello precedente.

Difformità edilizie: Sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto autorizzato nel titolo edilizio abilitativo: apertura di una nuova finestra nel vano cucina che affaccia sulla veranda/balcone esposta a nord-ovest, su via M. Petrone, ed esistenza di un ripostiglio abusivo realizzato con pareti in cartongesso sulla veranda coperta di proprietà (sud-ovest). La nuova finestra è stata regolarmente riportata nella piantina depositata in Catasto. Il ripostiglio abusivo risulta sanabile anche dal punto di vista paesaggistico, in quanto non comporta aumento di volumetria e/o superficie utile. Si stima un costo di circa € 3.000,00 per la regolarizzazione di queste difformità.

Certificazione energetica: L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica.

LINK per la partecipazione all'asta telematica del lotto 3: <https://astepro.fallcoaste.it/vendita/lotto-3-c-appartamento-situato-in-via-m-petrone-n-18-contrada-sant-andrea-a-vieste-fa-parte-del-1056557.html?xvals=Y9WJ6>

CALENDARIO DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA:

Sono previsti **4 esperimenti di vendita**, con le seguenti date, prezzi base e offerte minime per ciascun lotto:

Data	Lotto	Prezzo Base (€)	Offerta Minima (€)
20 gennaio 2025 ore 16.00	Lotto 1	102.629,00	76.972,00
	Lotto 2	189.159,36	141.870,00
	Lotto 3	126.031,00	94.523,00
24 febbraio 2025 ore 16.00	Lotto 1	76.972,00	57.729,00
	Lotto 2	141.870,00	106.403,00
	Lotto 3	94.523,00	70.893,00
26 marzo 2025 ore 16.00	Lotto 1	57.729,00	43.297,00
	Lotto 2	106.403,00	79.803,00
	Lotto 3	70.893,00	53.170,00
28 aprile 2025 ore 16.00	Lotto 1	43.297,00	32.473,00
	Lotto 2	79.803,00	59.853,00
	Lotto 3	53.170,00	39.878,00

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA:

Per partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno seguire le seguenti procedure:

- Registrazione sulla piattaforma:** Gli interessati dovranno registrarsi sulla piattaforma **astepro.fallcoaste.it**, dove potranno visualizzare i dettagli di ciascun lotto in vendita e presentare la propria offerta.
- Accesso alla pagina del lotto:** Ogni lotto avrà un proprio link specifico per la presentazione delle offerte.
- Deposito cauzionale:** Gli offerenti dovranno versare un **deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto** tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate:
 - o **IBAN:** IT97 M360 9201 6002 3599 9185 657
 - o **Intestazione:** ASTEPRO Srl
 - o **Causale:** Cauzione per offerta di acquisto - Fall. 53/2022 - Tribunale di Foggia - Lotto ___ (indicare il numero del lotto)
- Tempistica del deposito:**
 - o È fondamentale che il **bonifico** sia effettuato in tempo utile affinché l'importo sia accreditato prima della scadenza per la presentazione delle offerte (entro le ore 12:00 del giorno fissato per la gara).
 - o Se il bonifico non viene accreditato entro il termine stabilito, **l'offerta sarà considerata nulla** e l'offerente non potrà partecipare alla gara.
- Verifica delle offerte e abilitazione alla gara:**
 - o Una volta presentata l'offerta e completato il pagamento della cauzione, l'offerente riceverà un **PIN univoco via e-mail**, necessario per accedere alla piattaforma e partecipare alla gara telematica.
 - o Solo le offerte che rispettano i requisiti del bando, incluso il corretto versamento della cauzione, saranno considerate valide e l'offerente sarà abilitato alla partecipazione.
- Restituzione del deposito cauzionale:**
 - o Se l'offerente non risulta aggiudicatario, la cauzione verrà **restituita entro 20 giorni lavorativi** dalla chiusura della procedura di vendita. La restituzione avverrà sul conto corrente indicato dall'offerente al momento della presentazione dell'offerta.
- Mancato pagamento della cauzione:**
 - o Qualora il bonifico non venga accreditato sul conto corrente indicato entro il termine previsto, **l'offerta sarà dichiarata non valida** e l'offerente sarà escluso dalla gara per quel lotto.
- Partecipazione per persona da nominare (riservata agli avvocati):**

- Gli avvocati che partecipano per conto di terzi, muniti di procura speciale, devono presentare l'offerta a nome proprio. Successivamente, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovranno indicare il nome del soggetto per cui hanno presentato l'offerta. In caso contrario, l'avvocato sarà ritenuto responsabile personalmente.
9. **Offerte multiple per lo stesso lotto:**
- Nel caso in cui un singolo offerente desideri presentare più offerte per lo stesso lotto, sarà necessario effettuare una **nuova cauzione per ogni offerta**. Qualora l'offerente non risulti aggiudicatario, tutte le cauzioni versate saranno restituite.
10. **Offerte congiunte:**
- Se l'offerta viene presentata congiuntamente da più soggetti, tutti i partecipanti devono essere indicati nell'offerta. La cauzione può essere versata da uno solo dei co-offerenti, purché vi sia una **dichiarazione congiunta** o una procura che designi un rappresentante comune.
11. **Partecipazione di minorenni:**
- Nel caso in cui l'offerente sia un minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori o da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. La domanda dovrà essere accompagnata dalla relativa autorizzazione, altrimenti l'offerta sarà considerata non valida. Il genitore o il tutore dovrà inoltre fornire i propri dati anagrafici, il codice fiscale e una copia del documento di identità in corso di validità.
12. **Partecipazione di società:**
- Se l'offerente è una società, dovrà essere fornita la seguente documentazione:
- Denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA della società.
 - Nome del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta.
 - Certificato del Registro delle Imprese (o delle Persone Giuridiche) non anteriore a un mese, attestante la vigenza della società e i poteri di rappresentanza del legale rappresentante.
 - Copia del documento di identità del legale rappresentante.

In mancanza di tale documentazione, l'offerta sarà dichiarata non valida. Se la società è parte di un'offerta congiunta, dovrà seguire le medesime procedure per le offerte congiunte, con la nomina di un rappresentante comune.

SVOLGIMENTO DELLA GARA SINCRONA TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

1. **Apertura della gara:**
 - La gara avrà inizio alle **ore 16:00 del giorno fissato per la vendita**, con il prezzo base fissato per ciascun lotto. Gli offerenti ammessi potranno iniziare a presentare i rilanci.
2. **Rilanci:**
 - Ogni rilancio dovrà essere effettuato entro un **intervallo di 2 minuti** dall'ultima offerta valida. Se nessun rilancio viene effettuato entro il termine di 2 minuti, la fase di rilanci per quel lotto si concluderà, e l'ultimo offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio.
3. **Pluralità di offerte valide:**
 - Nel caso di più offerte valide per lo stesso lotto, la gara si svolgerà sulla base dell'offerta più alta ricevuta. Ogni partecipante potrà effettuare rilanci incrementali rispetto all'offerta di partenza, con un **rilancio minimostabilito** dal bando.
4. **Assenza di rilanci:**
 - Se durante la gara non vengono effettuati rilanci e vi è una sola offerta valida, tale offerta sarà **considerata vincente**, e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio.
5. **Aggiudicazione automatica:**
 - Se non ci sono ulteriori rilanci entro il termine di 2 minuti, la gara si concluderà automaticamente e l'ultimo offerente sarà dichiarato aggiudicatario. **Non sono previste proroghe.**
6. **Aggiudicazione condizionata:**
 - L'aggiudicazione sarà provvisoria fino alla verifica di eventuali circostanze che potrebbero comportare la sospensione o la revoca della procedura. Il **Giudice Delegato** ha facoltà di sospendere o revocare l'aggiudicazione per gravi motivi o in presenza di un'offerta migliorativa superiore di almeno il **10%** rispetto all'offerta più alta ricevuta.
7. **Decadenza dell'aggiudicatario provvisorio:**
 - In caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio entro i termini stabiliti, quest'ultimo perderà il diritto all'acquisto, e la cauzione sarà trattenuta come penale per

l'inadempimento. In questa eventualità, il curatore fallimentare potrà procedere con una nuova vendita o con l'aggiudicazione del lotto al secondo miglior offerente, ove presente.

8. Partecipazione per persona da nominare:

- Solo gli avvocati, muniti di procura speciale, possono partecipare alla gara per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. In questo caso, la riserva di nomina dovrà essere sciolta entro tre giorni dalla vendita, mediante deposito della procura speciale. Se tale dichiarazione non viene effettuata entro il termine, l'aggiudicatario rimarrà vincolato personalmente all'acquisto.

BUYER'S PREMIUM

L'aggiudicatario dovrà corrispondere ad Astepro Srl un compenso pari al 4% del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA, con un minimo di €1.000,00. Il compenso dovrà essere versato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate:

IBAN: IT97 M360 9201 6002 3599 9185 657

Intestazione: Astepro Srl

Causale: Compenso Commissionario - Fall. 53/2022 - Tribunale di Foggia - Lotto ____ (indicare il numero del lotto)

SALDO PREZZO E SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria. Il pagamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente dedicato alla procedura fallimentare, le cui coordinate saranno fornite dal curatore fallimentare. Il termine per il pagamento è perentorio e non soggetto a sospensioni, comprese quelle per i periodi feriali.

Oltre al saldo del prezzo, l'aggiudicatario sarà responsabile del pagamento di tutti gli oneri tributari legati al trasferimento del bene, comprese le imposte di registro, ipotecarie e catastali, che saranno calcolate in base alle normative fiscali vigenti. Qualora la vendita sia soggetta a IVA, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento della stessa entro i termini previsti per il versamento del saldo prezzo. In caso di eventuali agevolazioni fiscali (come prima casa), l'aggiudicatario dovrà presentare la documentazione necessaria contestualmente al pagamento del saldo, per poter beneficiare di tali riduzioni.

Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla formalizzazione dell'atto di trasferimento, comprese le spese notarili, quelle di cancellazione delle eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, nonché qualsiasi altra spesa necessaria alla liberazione del bene da gravami preesistenti. Il trasferimento della proprietà avverrà solo dopo l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle spese, e verrà formalizzato mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato o, in alternativa, mediante atto pubblico redatto da un notaio indicato dal curatore fallimentare.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, la cauzione versata al momento dell'offerta verrà trattenuta dalla procedura a titolo di penale, e l'aggiudicazione sarà revocata. Il curatore potrà quindi procedere con un nuovo esperimento di vendita o aggiudicare il bene al miglior offerente successivo.

Foggia, 18 OTTOBRE 2024

Il curatore fallimentare
Avv. Fabrizia Martelli

Il gestore dell'Asta Telematica
Astepro S.r.l.