

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Fallimentare

Procedura n. 1314/2019 V.G.

Giudice delegato: dott.ssa Caterina Lazzara

Liquidatore: dott. Enrico Forgione

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **16 DICEMBRE 2024** alle ore 19:00, avanti al liquidatore dott. Enrico Forgione, presso l'aula aste telematiche in Lucera alla via Federico II n. 11 oppure in via telematica tramite il portale di Astepro srl <https://astepro.fallcoaste.it>, nell'ambito della procedura **1314/2019 V.G.**, avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto.

LOTTO 1

Appartamento in San Marco La Catola, viale Aldo Moro n.16, terzo piano.

L'unità immobiliare si trova in uno stabile condominiale con struttura in cemento armato che si sviluppa per sei piani fuori terra (piano terra commerciale e cinque livelli abitativi). L'edificio ha accesso diretto da Viale Aldo Moro e si trova in zona semiperiferica del comune di San Marco La Catola. Il piano terra è destinato a rimesse, locali commerciali e depositi, mentre i cinque piani superiori ospitano appartamenti per civili abitazioni.

L'appartamento in vendita è situato al terzo piano, identificato con l'interno n. 07, ed è accessibile tramite scala condominiale e ascensore. L'altezza utile è di 2,97 metri, con una superficie commerciale di 137 mq, inclusi due balconi che si affacciano su Viale Aldo Moro.

Dati catastali:

Comune censuario: SAN MARCO LA CATOLA - Cod. ISTAT: H986

Abitazione N.C.E.U. Foglio n. 12 p.la n. 396 sub 11, Viale A. Moro n. 16, piano terzo, consistenza 6,5 vani, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico).

L'immobile risulta libero e ispezionabile. Non è stata fornita alcuna attestazione di prestazione energetica, ma presumibilmente appartiene alla classe energetica G. L'impianto termico non è attualmente connesso alla rete gas a causa della sospensione del contratto di fornitura.

Prezzo base d'asta: € 15.441,00

Offerta minima: € 11.581,00

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla perizia di stima sopracitata, consultabile sui siti <https://astepro.fallcoaste.it> o <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>, e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Il liquidatore è il dott. Enrico Forgione, presso il quale (Studio in Foggia, via Molfetta, 15/B, tel. 338 274 3360, e-mail: studioforgione@tiscali.it) è possibile acquisire migliori informazioni sulle condizioni dell'immobile in vendita e sul relativo stato di possesso.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, salvo altro) saranno a carico dell'acquirente. La vendita è a corpo e le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa inoltre che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, difformità o mancanza di qualità del bene venduto, così come oneri di qualsiasi genere (inclusi quelli urbanistici e condominiali non pagati o mancati adeguamenti di impianti alle normative vigenti), non daranno diritto a risarcimenti o riduzioni del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Tali iscrizioni saranno cancellate dal notaio incaricato del trasferimento, previa autorizzazione da parte del giudice, una volta completate le formalità relative all'atto di compravendita.

OFFERTE DI ACQUISTO - VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA:

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale. Le offerte di acquisto potranno essere presentate con le seguenti modalità:

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere presentata tramite iscrizione sul portale **astepro.fallcoaste.it** al seguente link:

<https://astepro.fallcoaste.it/vendita/lotto-1-appartamento-in-san-marco-la-catola-viale-aldo-moro-n-16-terzo-piano-1045041.html?xvals=Y9WJ6>

entro le ore 12:00 del giorno della data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, inclusi il codice fiscale o la partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- il recapito telefonico mobile per eventuali comunicazioni.

Il versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto intestato alla "**PROCEDURA ESECUTIVA RIF. 1314/2019**" **CODICE IBAN: IT07 Q030 3278 4400 1000 0827 962**, con la causale: "VG 1314/19 versamento cauzione lotto n. (indicare il lotto per cui si intende fare l'offerta)".

L'offerta presentata è irrevocabile e sarà considerata anche in caso di mancata partecipazione dell'offerente alla gara.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno della data della vendita presso l'aula aste telematiche in Lucera alla via Federico II, 11. Sulla busta dovrà essere indicato un "nome" di fantasia, la data della vendita e il nome del liquidatore. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto dovrà essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce come legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri o la procura che giustifichi tali poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.;

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita, e l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, pena l'inammissibilità;
- il termine di pagamento del saldo prezzo, compresi eventuali oneri ulteriori, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, che sarà valutato dal liquidatore per individuare la migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
- all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta, la fotocopia del documento di identità (o del permesso di soggiorno e passaporto, se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE), o la visura camerale (con data non anteriore a tre mesi) per le persone giuridiche, con i poteri del legale rappresentante e la fotocopia del documento di identità del legale rappresentante.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terranno il giorno **16 DICEMBRE 2024** alle ore 19:00 in Lucera, presso l'aula aste telematiche alla via Federico II n. 11. A tale ora e luogo si convocano sin da ora le parti interessate e i creditori iscritti non intervenuti, per presenziare allo svolgimento delle operazioni e per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

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 un PIN, necessario per effettuare i rilanci. Le credenziali per accedere al portale **astepro.fallcoaste.it** sono quelle scelte al momento della registrazione.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al delegato deve, a pena di esclusione dalla gara, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. L'offerente può partecipare personalmente all'asta oppure farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta. Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile sarà intestato. In mancanza di tale dichiarazione, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome del procuratore.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il gestore della vendita telematica è la società **Astepro srl** attraverso il portale dedicato www.astepro.fallcoaste.it. Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente è offline o assente in sala aste;
- se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il liquidatore ritenga, in presenza di circostanze concrete, che vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il liquidatore inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se il prezzo offerto all'esito della gara sarà comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, e siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà secondo le disposizioni di legge.

In caso di adesione, la gara partirà dal valore dell'offerta più alta, e l'aumento minimo sarà pari a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del liquidatore. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza ulteriori offerte 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 in sala.

Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta o nell'avviso di vendita, oppure, in mancanza di tale indicazione, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (tale termine è perentorio e non prorogabile, salvo sospensione feriale).

- **Per chi ha presentato un'offerta telematica**, il saldo prezzo dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto intestato alla "**PROCEDURA ESECUTIVA RIF. 1314/2019**", **CODICE IBAN: IT07 Q030 3278 4400 1000 0827 962**, con la causale "VG 1314/2019 – versamento saldo prezzo lotto n. (indicare il lotto aggiudicato)".
- **Per chi ha presentato un'offerta in modalità analogica**, il saldo prezzo dovrà essere versato tramite assegno circolare non trasferibile, intestato a "**Tribunale di Foggia – Custodia Giudiziaria RIF. 1314/2019 V.G.**", da consegnare al liquidatore entro il termine stabilito.

Trasferimento della proprietà

Il trasferimento della proprietà dell'immobile aggiudicato sarà curato da un notaio scelto dall'aggiudicatario. Il notaio si occuperà della redazione e stipula dell'atto notarile di compravendita, inclusi tutti gli adempimenti necessari, quali registrazione, trascrizione catastale e ipotecaria. Tutte le spese notarili e fiscali, comprese le imposte di registro e altre imposte relative al trasferimento, saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà indicare il notaio di propria fiducia entro 30 giorni dall'aggiudicazione. In caso di mancata indicazione entro tale termine, il liquidatore potrà procedere alla nomina di un notaio di sua scelta.

Il liquidatore fornirà al notaio scelto dall'aggiudicatario tutta la documentazione necessaria per il trasferimento, comprese le visure aggiornate e i documenti catastali. Entro 60 giorni dall'avvenuto versamento del saldo prezzo, il notaio procederà alla formalizzazione del trasferimento e alla cancellazione delle eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile.

La liberazione dell'immobile aggiudicato

In seguito al trasferimento della proprietà effettuato dal notaio scelto dall'aggiudicatario, qualora l'immobile risulti occupato, l'eventuale liberazione sarà disposta dal Giudice, su richiesta dell'aggiudicatario, mediante specifico ordine di liberazione, che costituirà titolo esecutivo.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate o analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);
- le offerte inferiori al valore dell'immobile, salvo che il liquidatore ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate dal versamento della cauzione, o, laddove previsto, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite.

Il liquidatore, in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, ne darà immediata comunicazione al Giudice dell'Esecuzione (G.E.), per l'adozione dei provvedimenti del caso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

Richieste di visita dell'immobile

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere effettuate tramite il portale **astepro.fallcoaste.it** al SEGUENTE link:

<https://astepro.fallcoaste.it/vendita/lotto-1-appartamento-in-san-marco-la-catola-viale-aldo-moro-n-16-terzo-piano-1045041.html?xvals=Y9WJ6>

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice stesso, saranno eseguite dal liquidatore presso il proprio studio o altro luogo da questi indicato.

Buyer's Premium

L'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dovrà provvedere al pagamento del **Buyer's Premium** direttamente a **Astepro srl**, la società incaricata della gestione della vendita. Il **Buyer's Premium** sarà calcolato sull'importo di aggiudicazione del bene nella misura del 3%, con un minimo di € 1.000,00.

Il pagamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul seguente conto intestato a **Astepro srl**:

IBAN: IT97 M360 9201 6002 3599 9185 657

Causale: "Buyer's Premium procedura VG 1314/2019, lotto n. (indicare il numero del lotto)".

Si precisa che l'importo del **Buyer's Premium** è dovuto anche nel caso in cui l'aggiudicatario decada per mancato versamento del saldo prezzo. Per ulteriori informazioni sul calcolo e sulle modalità di pagamento del **Buyer's Premium**, è possibile contattare **Astepro srl** ai recapiti indicati nel presente avviso.

Maggiori informazioni

Ulteriori dettagli potranno essere forniti dal professionista incaricato. Per quanto non espressamente previsto, si applicano le norme del codice di procedura civile.

LUCERA, 2 ottobre 2024

Il liquidatore
Dott. ENRICO FORGIONE