



TRIBUNALE DI FOGGIA • SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Avviso di vendita

mediante invito ad offrire — gara telematica asincrona competitiva

Liquidazione Giudiziale n. 48/2024

sentenza n. 69/2024 del 26.06.2024.

1. PREMESSA

Astepro S.r.l., con sede in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, P.IVA 04455480717, iscritta nell'elenco dei gestori delle vendite telematiche al **n. 77** (prov. DAG n. 126273.E del 13.06.2023), in qualità di commissionario incaricato dal Curatore della procedura per l'espletamento delle operazioni di vendita,

rende noto che, in esecuzione del provvedimento del Giudice Delegato dott. Enrico Legnini in data 15.04.2026 (di approvazione dell'integrazione del programma di liquidazione e di autorizzazione alla vendita) e del successivo provvedimento del medesimo G.D. in data 23.04.2026 (di autorizzazione alla pubblicazione dell'avviso per almeno 45 giorni), si procede alla vendita, mediante procedura competitiva ex **art. 216 CCII** strutturata sul modello dell'invito ad offrire con successiva gara telematica asincrona, del compendio immobiliare di proprietà della società in liquidazione giudiziale, di seguito descritto.

2. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio è ubicato in **Trinitapoli (BT)**, Contrada "La Fenice" — "Crudele", in prossimità della S.S. 16, e si presenta come **complesso produttivo-agricolo unitario**, strutturalmente idoneo allo svolgimento di attività di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli, dotato di piazzali pertinenziali funzionali alla movimentazione dei mezzi.

Esso è costituito da:

- **piena proprietà (1/1)** del capannone industriale con annesse celle frigorifere — censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al foglio 75, particella 339, subalterni 3 e 4 (graffati con foglio 75, particella 340, subalterni 1 e 2), categoria D/8, della superficie complessiva di circa **3.000 mq** (locale lavorazione prodotti ortofrutticoli ca. 2.350 mq, uffici ca. 160 mq, celle frigorifere ca. 500 mq);



- **piena proprietà (1/1)** di n. 3 prefabbricati con tettoie — censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 75, particelle 341, 342 e 343, categoria F/1, della superficie complessiva di circa **1.766 mq**;
- **piena proprietà (1/1)** di terreni agricoli — censiti al Catasto Terreni al foglio 75, particelle 297, 326 e 373, della superficie complessiva di **ettari 1,0383**;
- **proprietà per la quota di 1/2** di ulteriori terreni agricoli — censiti al Catasto Terreni al foglio 75, particelle 359, 360 e 361, della superficie complessiva di **ettari 0,0997**.

Si precisa che la cella frigorifera già alienata in altra procedura esecutiva mobiliare resta esclusa dal perimetro di vendita; la valutazione peritale alla base della presente procedura è stata determinata al netto della stessa.

Tabella sinottica delle unità immobiliari

FOGLIO	PARTICELLA / SUB	CATASTO / CAT.	DESCRIZIONE	QUOTA
75	339 sub. 3 (graff. 340/1)	Fabbricati · D/8	Capannone industriale con cella frigorifera — rendita € 11.800,00	1/1
75	339 sub. 4 (graff. 340/2)	Fabbricati · D/8	Capannone industriale con cella frigorifera — rendita € 9.290,00	1/1
75	341	Fabbricati · F/1	Prefabbricato con tettoia — consist. 307 mq	1/1
75	342	Fabbricati · F/1	Prefabbricato con tettoia — consist. 310 mq	1/1
75	343	Fabbricati · F/1	Prefabbricato con tettoia — consist. 1.149 mq	1/1
75	297	Terreni · vigneto cl. 1	Superficie 7.919 mq · R.D. € 134,96 · R.A. € 59,30	1/1
75	326	Terreni · uliveto cl. 2	Superficie 1.364 mq · R.D. € 6,69 · R.A. € 3,87	1/1



FOGLIO	PARTICELLA / SUB	CATASTO / CAT.	DESCRIZIONE	QUOTA
75	373	Terreni · uliveto cl. 2	Superficie 1.100 mq · R.D. € 5,40 · R.A. € 3,12	1/1
75	359	Terreni · seminativo cl. 2	Superficie 146 mq · R.D. € 0,68 · R.A. € 0,41	1/2
75	360	Terreni · seminativo cl. 2	Superficie 343 mq · R.D. € 1,59 · R.A. € 0,97	1/2
75	361	Terreni · seminativo cl. 2	Superficie 508 mq · R.D. € 2,36 · R.A. € 1,44	1/2

3. STATO DEI LUOGHI · PERIZIA DI STIMA

Il compendio è stato oggetto di **perizia giurata** redatta dall'Ing. Alfredo Papa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2372, depositata in data 11.07.2025, che ha determinato il valore di mercato del compendio in complessivi **€ 2.367.256,00** (al netto della cella frigorifera già alienata).

La perizia, unitamente alla documentazione catastale, urbanistica e fotografica, costituisce parte integrante del presente avviso ed è disponibile per la consultazione sulla piattaforma del gestore della vendita telematica e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, servitù attive e passive, come meglio descritto in perizia. La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

4. MODALITÀ DI VENDITA · QUADRO SINOTTICO

La vendita si svolgerà mediante **procedura competitiva telematica asincrona** gestita da Astepro S.r.l., quale commissionario, attraverso la piattaforma autorizzata <https://astepro.fallcoaste.it>, secondo le condizioni di seguito riepilogate e ulteriormente disciplinate negli articoli successivi del presente avviso.



MODALITÀ DI VENDITA	Procedura competitiva ex art. 216 CCII – invito ad offrire con gara telematica asincrona
LOTTO	Lotto unico
PREZZO BASE D'ASTA	€ 2.367.256,00
CAUZIONE	10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE	14 luglio 2026 – ore 12:00
APERTURA BUSTE E GARA	15 luglio 2026 – ore 11:00
RILANCIO MINIMO	€ 25.000,00
DURATA GARA	2 ore, con proroga automatica di 3 minuti per offerte negli ultimi 3 minuti
SALDO PREZZO	Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, contestuale stipula atto notarile
COMPENSO COMMISSIONARIO	2% del prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge – a esclusivo carico dell'aggiudicatario
PIATTAFORMA TELEMATICA	https://astepro.fallcoaste.it
LINK PER LA PARTECIPAZIONE	https://astepro.fallcoaste.it/vendita/complesso-produttivo-agricolo-con-celle-frigorifere-e-terreni-trinitapoli-bt-1566421.html?xvals=Y9WJ6

PREZZO BASE D'ASTA

€ 2.367.256,00

duemilionitrecentosessantasettemiladuecentocinquantasei/00



5. TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, **irrevocabili**, dovranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica per il tramite della piattaforma <https://astepro.fallcoaste.it>, entro e non oltre il termine perentorio del **14 luglio 2026, ore 12:00**.

L'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- le complete generalità dell'offerente (per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico ed indirizzo PEC; per le persone giuridiche: ragione sociale, sede legale, P.IVA / C.F., legale rappresentante, recapiti) e dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione previste dalla legge;
- il prezzo offerto, in cifre e in lettere, **non inferiore al prezzo base d'asta** di € 2.367.256,00, con esplicita indicazione dell'irrevocabilità per l'intera durata della procedura;
- l'attestazione di versamento della **cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, con le modalità indicate al successivo art. 6;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto del compendio e di accettarne integralmente il contenuto;
- copia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore e, ove ricorra, della procura speciale ovvero dei poteri di rappresentanza.

Le offerte presentate con modalità diverse da quella telematica, ovvero pervenute oltre il termine indicato, saranno considerate inammissibili.

Le offerte sono valide ed efficaci sino al perfezionamento dell'aggiudicazione e, comunque, per non meno di 120 giorni dalla data di presentazione.

6. CAUZIONE

Ciascun offerente è tenuto al versamento di una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Astepro S.r.l.

COORDINATE PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Beneficiario: **Liquidazione Giudiziale n. 48/2024 – Trib. Foggia**

IBAN: **T34Z0881015700000050007528**

Causale: *Cauzione L.G. 48/2024*

La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà imputata in conto prezzo. La cauzione versata dagli altri offerenti sarà restituita, integralmente e senza interessi, entro 15 giorni dalla data



dell'aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente di provenienza ovvero su altro conto indicato dall'offerente.

7. APERTURA DELLE OFFERTE · SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle offerte presentate avrà luogo il giorno **15 luglio 2026, alle ore 11:00**, a cura del Curatore con l'assistenza del commissionario Astepro S.r.l., in modalità telematica sulla piattaforma <https://astepro.fallcoaste.it>.

7.1 – Offerta unica

In presenza di una **sola offerta valida**, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente al prezzo da quest'ultimo proposto, sempreché di importo non inferiore al prezzo base d'asta.

7.2 – Pluralità di offerte · Gara telematica asincrona

In presenza di **una pluralità di offerte valide**, si procederà allo svolgimento di una **gara telematica asincrona** tra tutti gli offerenti, della durata di **due ore**, con avvio in pari data alle ore 11:00 sulla piattaforma di vendita.

La gara si svolgerà alle seguenti condizioni:

- prezzo di partenza pari alla **migliore offerta** pervenuta nella fase di raccolta;
- rilancio minimo: **€ 25.000,00**;
- **proroga automatica**: qualora un'offerta in rialzo venga formulata negli ultimi **tre minuti** utili allo scadere del tempo di gara, il termine sarà automaticamente differito di ulteriori tre minuti, e così di seguito alle medesime condizioni, fino a che non venga effettuato alcun ulteriore rilancio nei tre minuti precedenti la nuova scadenza;
- ogni rilancio è registrato sulla piattaforma in forma tracciata, con marcatura temporale e identificazione anonima del rilanciante visibile agli altri partecipanti.

Al termine della gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente, ferme restando le verifiche di legittimità e regolarità formale dell'offerta da parte del Curatore.

8. DISCIPLINA DEL SOGGETTO PROPONENTE IRREVOCABILE

Si dà espressamente atto che, antecedentemente alla pubblicazione del presente avviso, è stata depositata presso la procedura una **proposta irrevocabile di acquisto** avente ad oggetto l'intero compendio, formulata da soggetto che ha già corrisposto alla società in liquidazione giudiziale, in epoca anteriore alla dichiarazione di apertura della liquidazione e



in esecuzione di un contratto preliminare di compravendita debitamente trascritto, la somma di **€ 820.000,00** a titolo di acconto sul prezzo.

Detto soggetto è tenuto, al pari di ogni altro offerente e **in piena parità di trattamento**, a presentare offerta irrevocabile in modalità telematica entro il termine indicato all'art. 5, accompagnata dal versamento della cauzione del 10% del prezzo offerto secondo le modalità di cui all'art. 6.

Resta inteso che, **esclusivamente in caso di aggiudicazione in suo favore**, l'importo di € 820.000,00 già versato sarà imputato in conto prezzo: il proponente sarà conseguentemente tenuto al versamento del solo saldo (pari, a parità di prezzo base, a € 1.547.256,00), oltre al compenso del commissionario di cui all'art. 10 e a tutti gli ulteriori oneri posti a carico dell'aggiudicatario dal presente avviso.

8.1 – Effetti della mancata iscrizione alla procedura

L'imputazione dell'acconto di cui al presente articolo non costituisce in alcun modo titolo all'aggiudicazione, né attribuisce al proponente alcuna posizione di vantaggio rispetto agli altri concorrenti. Il proponente è tenuto, **a pena di esclusione e di decadenza dalla relativa facoltà di imputazione**, a iscriversi alla procedura sulla piattaforma telematica e a presentare offerta irrevocabile, corredata dal versamento della cauzione del 10%, entro il termine perentorio del **14 luglio 2026, ore 12:00** indicato all'art. 5.

La **mancata iscrizione tempestiva** del proponente alla procedura, ovvero la presentazione di un'offerta priva dei requisiti di ammissibilità di cui all'art. 5 o sprovvista del versamento della cauzione di cui all'art. 6, produce i seguenti effetti, tra loro autonomi e cumulativi:

- **esclusione dalla procedura competitiva** — il proponente non potrà partecipare alla gara né formulare rilanci, in nessuna fase;
- **irrilevanza della proposta irrevocabile progressiva** — la proposta depositata anteriormente al presente avviso non sarà considerata quale offerta valida ai fini della procedura competitiva, e il proponente non potrà vantare **alcun diritto all'aggiudicazione**, neppure in via residuale, suppletiva o successiva rispetto alla gara;
- **aggiudicazione agli altri offerenti** — qualora siano pervenute offerte valide da parte di altri concorrenti, il bene sarà aggiudicato all'esito della procedura ai sensi dell'art. 7, **anche in assenza di gara** (e dunque a favore dell'unico offerente al prezzo da costui proposto) ove vi sia un'unica offerta valida;
- **decadenza dalla facoltà di imputazione** — la mancata iscrizione comporta, in via definitiva, la perdita del diritto di imputare l'acconto di € 820.000,00 in conto prezzo



nell'ambito della presente procedura di vendita, fermi restando i diritti restitutori del proponente nei confronti della procedura nelle sedi e nelle forme di legge.

La presente clausola è posta a presidio del principio di parità di trattamento tra tutti gli offerenti, dell'effettiva contendibilità del bene e della massimizzazione dell'attivo nell'interesse del ceto creditorio.

La facoltà di imputazione opera esclusivamente in capo al soggetto che ha effettuato il versamento e non si trasferisce ad altri offerenti né a soggetti eventualmente nominati ex art. 1401 c.c.

9. AGGIUDICAZIONE · SALDO PREZZO · TRASFERIMENTO

L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta in favore del miglior offerente all'esito della procedura di cui agli articoli precedenti, con redazione di apposito verbale a cura del Curatore con l'assistenza del commissionario.

L'aggiudicatario è tenuto al **versamento integrale del saldo prezzo** entro il termine perentorio di **120 giorni dalla data di aggiudicazione**, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento. Il pagamento del saldo costituisce condizione per la stipula dell'atto definitivo.

Il trasferimento della proprietà avverrà **mediante stipula di atto notarile**, con notaio nominato dall'aggiudicatario, da rogarsi entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario: le imposte, tasse, oneri fiscali e ogni costo connesso al trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali ovvero IVA ove dovuta, bolli, onorari notarili, spese di voltura e trascrizione), nonché ogni eventuale spesa di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio.

In caso di mancato versamento del saldo nei termini, ovvero di mancata stipula dell'atto notarile per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà dichiarata decaduta con incameramento della cauzione, salvo il maggior danno e ogni ulteriore conseguenza di legge.

10. COMPENSO DEL COMMISSIONARIO

Per l'attività di gestione delle operazioni di vendita, ai sensi del provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato, è dovuto al commissionario Astepro S.r.l. un compenso pari al **2% del prezzo di aggiudicazione**, oltre accessori di legge (i.v.a. e oneri previdenziali nella misura tempo per tempo vigente), **posto a esclusivo carico dell'aggiudicatario**.



Il compenso sarà liquidato dall'aggiudicatario contestualmente al versamento del saldo prezzo, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Liquidazione Giudiziale n. 48/2024 Trib. Foggia (IBAN **T34Z0881015700000050007528**), con causale specifica della procedura. Astepro emetterà regolare fattura intestata all'aggiudicatario.

11. PUBBLICITÀ · PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO

Il presente avviso, unitamente alla perizia di stima e alla relativa documentazione, sarà pubblicato per **non meno di 45 giorni continuativi** antecedenti al termine di presentazione delle offerte, sui seguenti canali:

- **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)** – pvp.giustizia.it;
- **sito del gestore della vendita telematica** – astepro.fallcoaste.it;
- **sito vetrina del gestore** – vendite-giudiziarie.net;
- **portale** asteannunci.it **e ulteriori canali del circuito Edicom Finance S.r.l.**

12. SOPRALLUOGHI · INFORMAZIONI E CONTATTI

Gli interessati potranno richiedere, per il tramite della piattaforma telematica ovvero ai contatti di seguito indicati, di effettuare un sopralluogo del compendio, che sarà organizzato a cura del Curatore previa richiesta scritta.

Per ogni informazione di natura procedurale, tecnica e operativa relativa alla partecipazione alla vendita:

GESTORE V.T. · COMMISSIONARIO	Astepro S.r.l. Via Federico II n. 11 – 71036 Lucera (FG) Tel. 0881 530 550 · 392 996 1144 PEC astepro@pec.it · Email servizigiudiziari@gmail.com
CURATORE	Dott. Fabrizio Rudi Marsico PEC procedura_fglg482024@efipec.it
PIATTAFORMA	https://astepro.fallcoaste.it

13. DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente avviso, si farà riferimento alle disposizioni di cui agli **artt. 213 e ss. del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza**



(D.Lgs. 14/2019), al D.M. 32/2015 e successive modificazioni, alla normativa in materia di vendite telematiche, nonché ai provvedimenti del Giudice Delegato richiamati in premessa.

La pubblicazione del presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né proposta contrattuale: l'aggiudicazione è subordinata all'esito favorevole della procedura competitiva e alla verifica di regolarità delle offerte.

Il trattamento dei dati personali degli offerenti è effettuato in conformità al Reg. UE 2016/679 e al D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., per le sole finalità connesse all'espletamento della presente procedura di vendita.

SOTTOSCRIZIONE

LUOGO E DATA

Lucera, 8 maggio 2026

IL COMMISSIONARIO · GESTORE V.T.

astepro srl

LUOGO E DATA

Foggia, 8 maggio 2026

PER VISTO E CONVALIDA · IL CURATORE

L.G. n. 48/2024 · Tribunale di Foggia

Antonio Pitocco

AMMINISTRATORE DELEGATO

astepro srl · GESTORE V.T. n. 77

Dott. Fabrizio Rudi Marsico

CURATORE

L.G. n. 48/2024 · R.G. n. 61-1/2024

- documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -