

– TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA · SEZIONE FALLIMENTARE

Avviso di Vendita Competitiva

*Con modalità Sincrona Mista · Liquidazione Controllata n. 7/2025 R.G. · Lotto 6 – 4°
Esperimento*

La sottoscritta Dott.ssa Alessandra Salerno, con studio in Foggia alla Via Mario Natola n. 29/S, nella sua qualità di Liquidatore della Liquidazione Controllata in epigrafe, aperta con Sentenza n. 32/2025 del Tribunale di Foggia;

PREMESSO

- **CHE** con la suddetta sentenza il Tribunale di Foggia ha dichiarato l'apertura della Liquidazione Controllata dei beni del debitore sovraindebitato, nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Caterina Lazzara e Liquidatore la sottoscritta Dott.ssa Alessandra Salerno;
- **CHE** alla massa attiva della procedura sono stati acquisiti, ai sensi dell'art. 270 CCII, i beni immobili oggetto del presente avviso di vendita, analiticamente descritti nella relazione peritale;
- **CHE** in data 07/07/2025 il Giudice Delegato ha approvato il Programma di Liquidazione predisposto dal Liquidatore ai sensi dell'art. 272 CCII, autorizzando l'esperimento delle procedure competitive di liquidazione avvalendosi di soggetto specializzato;
- **CHE** la stima dei beni è stata affidata all'esperto stimatore Ing. Rosa Nardacchione, la quale ha redatto dettagliata relazione peritale (depositata agli atti e aggiornata in data 19/11/2025), determinando la consistenza, lo stato d'uso, la regolarità urbanistico-catastale e il valore di mercato dei cespiti, decurtato degli oneri di regolarizzazione ove necessari;
- **CHE** per la gestione delle operazioni di vendita telematica la procedura ha conferito incarico alla società ASTEPRO S.R.L., iscritta al n. 77 del Registro dei Gestori della Vendita Telematica tenuto dal Ministero della Giustizia, la quale mette a disposizione la propria piattaforma certificata accessibile all'indirizzo <https://astepro.fallcoaste.it/>;
- **CHE** i precedenti esperimenti di vendita relativi al Lotto 6 (1°, 2° e 3°) sono andati deserti e che, pertanto, si rende necessario procedere ad un ulteriore esperimento di vendita con prezzo base ulteriormente ribassato del 25% rispetto al 3° esperimento;

- **RITENUTO** di dover procedere alla vendita del bene mediante procedura competitiva con modalità sincrona mista, che consente la presentazione delle offerte sia in via telematica che in forma analogica (cartacea), assicurando la massima trasparenza, adeguata pubblicità e la par condicio tra gli offerenti, in conformità alle disposizioni del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza;

TUTTO CIÒ PREMESSO, IL LIQUIDATORE

A V V I S A

che il giorno **27 LUGLIO 2026, ALLE ORE 16:00**, si terrà la vendita competitiva senza incanto con modalità **"VENDITA SINCRONA MISTA"** del diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso del bene immobile di seguito indicato ed analiticamente descritto nella perizia di stima in atti. La documentazione completa dovrà essere consultata dall'eventuale offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito del Gestore, ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, vincoli e/o oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene e per tutto quanto nel presente avviso non integralmente riportato.

– SEZIONE I

Descrizione Analitica del Lotto

LOTTO 6

TIPOLOGIA	Terreno Agricolo
UBICAZIONE	Comune di San Severo (FG), Contrada San Rocco
DIRITTO REALE	Piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso
SUPERFICIE CATASTALE	Are 31.27 (mq 3.127)
QUALITÀ COLTURALE	Seminativo di Classe 2
DATI CATASTALI	N.C.T. Comune di San Severo — Foglio 149, Particella 1
R.D. / R.A.	R.D. € 17,76 — R.A. € 9,69
ZONA URBANISTICA	Zona Agricola "Ea" — vincolo paesaggistico

Apprezzamento di terreno agricolo di forma regolare e giacitura pianeggiante, avente qualità colturale Seminativo di Classe 2. Il fondo gode di ottimo accesso diretto dalla strada comunale asfaltata (Via San Rocco). Risulta in buono stato di conduzione agronomica. La zona è classificata dagli strumenti urbanistici vigenti come Zona Agricola "Ea", con vincolo paesaggistico ma senza particolari criticità idrogeologiche.

Avvertenza — Prelazione Agraria: Sussistono confinanti aventi i requisiti di coltivatore diretto/IAP. La vendita è soggetta alla verifica dell'esercizio del diritto di prelazione agraria ai sensi della L. 590/1965 e successive modifiche.

– SEZIONE II

Condizioni Generali di Vendita

1. Normativa di riferimento e stato del bene. La vendita avviene ai sensi degli artt. 216 e seguenti del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII), in combinato disposto con le norme del Codice di Procedura Civile in quanto compatibili. Il bene è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

2. Esclusione della garanzia per vizi. La vendita è soggetta alle norme concernenti la vendita forzata e non a quelle della vendita volontaria. Non si applicano le norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né la vendita potrà essere revocata per alcun motivo (art. 2922 c.c.).

3. Manleva. L'aggiudicatario si obbliga espressamente a manlevare e tenere indenne la Curatela, gli Organi della Procedura e il Gestore della Vendita da qualsiasi pretesa, azione o eccezione, anche laddove avanzata da terzi, in relazione a oneri, costi e spese di qualsiasi natura non conosciuti o non evidenziati, passività pregresse, adempimenti normativi, fiscali, ambientali e di sicurezza.

4. Regolarizzazione urbanistica ed APE. Eventuali difformità edilizie, catastali o urbanistiche dovranno essere regolarizzate a cura e spese esclusive dell'aggiudicatario. Qualora l'APE non sia presente o sia scaduto, dovrà essere redatto a spese dell'aggiudicatario prima della stipula dell'atto di trasferimento.

5. Cancellazione formalità pregiudizievoli. Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. La cancellazione dei gravami sarà ordinata dal Giudice Delegato con apposito decreto ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII, successivamente al versamento del saldo prezzo. I costi sono a totale ed esclusivo carico dell'acquirente.

6. Spese di trasferimento. Sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali, spese notarili, onorari, bolli, etc.). Nessun onere dovrà essere sostenuto dalla procedura concorsuale.

– SEZIONE III

4° Esperimento di Vendita

Le vendite si svolgeranno secondo il calendario sotto indicato, con ribasso del prezzo base del 25% rispetto al 3° esperimento andato deserto.

DATA ASTA: 27 LUGLIO 2026, ORE 16:00

Termine ultimo per la presentazione delle offerte: 24 luglio 2026, ore 12:00

LOTTO / DESCRIZIONE	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA (75%)	RILANCIO MINIMO
6 — Terreno Agricolo San Severo (FG) Contrada San Rocco Quota 1/2 indiviso	€ 2.968,21	€ 2.226,16	€ 100,00

Nota: Le offerte inferiori al prezzo base ma pari o superiori all'offerta minima (75%) saranno prese in considerazione, ma l'aggiudicazione sarà subordinata all'assenza di istanze di assegnazione e al parere favorevole degli organi della procedura.

— SEZIONE IV

Modalità di Partecipazione

La vendita si svolgerà mediante modalità "VENDITA SINCRONA MISTA", che consente la presentazione delle offerte sia in via telematica, tramite il portale del gestore Astepro S.r.l. accessibile dal sito <https://astepro.fallcoaste.it>, sia in forma analogica (cartacea), mediante deposito in busta chiusa presso la sede indicata.

A) Presentazione dell'Offerta Telematica

Le offerte di acquisto in via telematica dovranno essere depositate esclusivamente attraverso il portale del Gestore entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'esperimento di vendita.

Per presentare un'offerta telematica valida è necessario:

- Registrarsi al portale astepro.fallcoaste.it fornendo i dati anagrafici richiesti e un indirizzo PEC valido;
- Individuare la scheda del lotto di interesse (utilizzando i filtri di ricerca o i link diretti);
- Compilare il modulo web "Offerta Telematica", indicando il prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima) e le modalità di pagamento;
- Allegare la documentazione obbligatoria (documento di identità, codice fiscale, eventuale visura camerale, contabile di bonifico della cauzione, dichiarazione di presa visione).

Link diretto Lotto 6: <https://astepro.fallcoaste.it/ vendita/lotto-6-terreno-agricolo-comune-di-san-severo-fg-contrada-san-rocco-1485990.html?xvals=Y9WJ6>

B) Presentazione dell'Offerta Analogica (Cartacea)

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in forma analogica (cartacea), mediante deposito in busta chiusa e sigillata, presso l'Aula Aste Telematiche, sita in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'esperimento di vendita.

La busta, priva di segni di riconoscimento, dovrà recare all'esterno esclusivamente la seguente dicitura: "Offerta per Liquidazione Controllata n. 7/2025 R.G. — Tribunale di Foggia — Lotto n. 6".

L'offerta analogica dovrà contenere, a pena di inefficacia:

- Dati anagrafici completi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, C.F., residenza, recapito telefonico, PEC o e-mail); se coniugato in regime di comunione legale, anche i dati del coniuge;
- Se società o ente: denominazione, sede legale, C.F./P.IVA, dati del legale rappresentante e Visura Camerale aggiornata (non anteriore a 30 giorni);
- Indicazione del lotto per cui si concorre (Lotto 6);
- Prezzo offerto, non inferiore all'offerta minima stabilita (€ 2.226,16);
- Termine di pagamento del saldo prezzo (non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione);
- Dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e di accettarne integralmente le condizioni;
- Assegno circolare non trasferibile, intestato a "Liquidazione Controllata n. 7/2025 R.G. — Tribunale di Foggia", di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

C) Versamento della Cauzione

L'offerta, sia telematica che analogica, deve essere accompagnata, a pena di inefficacia, dal versamento di una cauzione pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Per le offerte telematiche — bonifico bancario:

INTESTATARIO	ASTEPRO S.R.L.
IBAN	IT97 M360 9201 6002 3599 9185 657
CAUSALE	Cauzione LC 7/2025 — Lotto 6

Per le offerte analogiche: assegno circolare non trasferibile, intestato a "Liquidazione Controllata n. 7/2025 R.G. — Tribunale di Foggia", da inserire nella busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita entro 30 giorni dall'esito della gara.

D) Cause di inefficacia e esclusione

- Offerte pervenute oltre il termine perentorio fissato;
- Offerte inferiori all'offerta minima stabilita (€ 2.226,16);
- Offerte non accompagnate dal versamento della cauzione nella misura corretta (10% del prezzo offerto);
- Offerte prive della documentazione identificativa essenziale;
- Offerte che prevedano un termine di versamento del saldo prezzo superiore a 60 giorni;
- Per le offerte analogiche: busta aperta, priva di sigillatura, ovvero recante segni di riconoscimento.

— SEZIONE V

Svolgimento della Gara e Aggiudicazione

Le operazioni di vendita si svolgeranno dinanzi al Liquidatore e al Gestore tramite la piattaforma telematica nel giorno e ora indicati. Gli offerenti analogici parteciperanno alla fase di gara mediante collegamento telematico assistito presso l'Aula Aste Telematiche in Lucera, Via Federico II n. 11, ovvero mediante autonomo collegamento alla piattaforma del Gestore, previa comunicazione delle credenziali di accesso.

1. Apertura delle Buste: All'orario fissato, il Gestore procederà allo sblocco e all'apertura delle buste telematiche criptate e, contestualmente, all'apertura delle buste cartacee pervenute, verificando la regolarità delle offerte e delle cauzioni.

2. Offerta Unica: In presenza di un'unica offerta valida pari o superiore al Prezzo Base (o all'Offerta Minima, salve le valutazioni di convenienza del Liquidatore ex art. 216 CCII), il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

3. Pluralità di Offerte e Gara: In caso di pluralità di offerte valide, si avvierà immediatamente la gara telematica sincrona tra gli offerenti ammessi. La gara partirà dall'offerta più alta ricevuta; gli offerenti potranno effettuare rilanci telematici nel rispetto del rilancio minimo (€ 100,00). Ogni rilancio valido negli ultimi minuti estenderà automaticamente la durata della gara.

4. Aggiudicazione: Il bene verrà aggiudicato provvisoriamente al soggetto che avrà effettuato l'offerta (o il rilancio) più alto al termine della gara. In caso di parità: maggiore importo della cauzione, poi minor termine del saldo prezzo, poi priorità temporale nel deposito.

– SEZIONE VI

Obblighi dell'Aggiudicatario: Saldo Prezzo e Spese

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo dopo il versamento integrale di tutte le somme dovute. Il mancato rispetto dei termini comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

1. Saldo Prezzo. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (prezzo finale di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata) entro il termine perentorio indicato nella propria offerta, non superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente intestato alla Procedura, le cui coordinate (IBAN) verranno comunicate dal Liquidatore all'esito dell'asta.

2. Nomina del Notaio e Spese di Trasferimento. Il trasferimento della proprietà avverrà mediante atto notarile a rogito di Notaio scelto dall'aggiudicatario. Sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposte di registro, ipotecarie e catastali, IVA se dovuta, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art. 217 CCII, onorari e spese notarili, bolli e ogni altro onere accessorio).

3. Compenso del Gestore ASTEPRO S.R.L. È posto a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario il compenso spettante al Gestore della Vendita Telematica Astepro S.r.l., determinato nella misura del 7% (sette per cento) del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA di legge, con un minimo garantito di € 1.000,00 (mille/00) oltre IVA. Tale importo dovrà essere versato direttamente in favore di Astepro S.r.l. (sullo stesso IBAN utilizzato per la cauzione) entro e non oltre il termine fissato per il saldo prezzo. Il pagamento della commissione è condizione essenziale per la stipula dell'atto notarile.

4. Trasferimento della Proprietà. L'atto traslativo sarà perfezionato solo dopo l'avvenuto incasso di tutte le somme dovute (prezzo, spese, compensi). La cancellazione dei gravami sarà ordinata dal Giudice Delegato con apposito decreto ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII, successivamente alla stipula dell'atto.

– SEZIONE VII

Informazioni, Visite e Contatti

Prenotazione Visite: È diritto degli interessati visionare il bene prima di formulare l'offerta. Le richieste di visita devono essere inoltrate esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia o tramite la funzione "Prenota Visita" presente nella scheda del lotto sul sito astepro.fallcoaste.it. Si raccomanda di inviare la richiesta con congruo anticipo rispetto alla data dell'asta.

Assistenza e Informazioni tecniche — contattare il Gestore:

GESTORE	ASTEPRO S.R.L.
TELEFONO	392 996 1144 — 0881 530 550
E-MAIL	servizigiudiziari@gmail.com
PEC	astepro@pec.it

Informazioni di carattere legale — contattare il Liquidatore:

LIQUIDATORE	Dott.ssa Alessandra Salerno
PEC	ale.salerno@softpec.it

Deposito Offerte Analogiche — Aula Aste Telematiche: Via Federico II n. 11 — 71036 Lucera (FG), negli orari di apertura e comunque entro il termine perentorio indicato.

Documentazione Ufficiale: La perizia di stima integrale, le fotografie e ogni altro documento rilevante sono scaricabili gratuitamente dai siti internet pubblicizzati. L'offerente ha l'onere di consultare tale documentazione prima dell'asta.

Tutela della Privacy: I dati personali conferiti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e della normativa nazionale vigente, esclusivamente per le finalità inerenti alla presente procedura di vendita giudiziaria. Titolare del trattamento è la Procedura di Liquidazione Controllata.

Disposizioni Finali: La pubblicazione del presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. Gli Organi della Procedura si riservano, ai sensi di legge, la facoltà di sospendere o interrompere la vendita in presenza di gravi motivi o irregolarità.

Foggia, lì 27 maggio 2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott.ssa Alessandra Salerno

Il Gestore della Vendita Telematica

Astepro S.r.l.

Amministratore Delegato Antonio Pitocco