

ALESSANDRA SALERNO

Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Via Mario Natola n. 29/S – 71122 Foggia – Tel./Fax 0881/611101 – 611717
PEC: ale.salerno@softpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile – Procedure concorsuali

Liquidazione Controllata n. 7/2025 R.G. – Sentenza n. 32/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Lazzara

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

con modalità sincrona mista

Lotto 6 – 5° e 6° esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Alessandra Salerno, con studio in Foggia alla Via Mario Natola n. 29/S, nella qualità di Liquidatore della Liquidazione Controllata in epigrafe, aperta con sentenza n. 32/2025 del Tribunale di Foggia depositata il 25 marzo 2025,

PREMESSO

- che con la suddetta sentenza il Tribunale di Foggia ha dichiarato aperta la liquidazione controllata del patrimonio della debitrice, nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Caterina Lazzara e Liquidatore la sottoscritta;
- che con provvedimento del 7 luglio 2025 il Giudice Delegato ha approvato il programma di liquidazione predisposto ai sensi dell'art. 272 CCII e ha autorizzato gli atti a esso conformi; il programma prevede la vendita competitiva dei beni immobili avvalendosi di ASTEPRO S.r.l., iscritta al n. 77 del Registro dei gestori della vendita telematica tenuto dal Ministero della Giustizia, tramite la piattaforma <https://astepro.fallcoaste.it/>;
- che alle vendite della liquidazione controllata si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale (art. 275, comma 2, CCII);
- che la stima del bene è stata affidata all'esperto Ing. Rosa Nardacchione, la cui relazione, aggiornata al 19 novembre 2025, ha determinato in € 7.035,75 il valore della quota di 1/2 oggetto del Lotto 6;
- che i quattro esperimenti di vendita del Lotto 6, tenutisi il 14 aprile, il 28 aprile, il 12 maggio e il 27 luglio 2026, sono andati deserti, l'ultimo al prezzo base di € 2.968,21;

– che, ai sensi dell'art. 216, comma 2, CCII, dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo può essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento, e che il ribasso applicato nel presente avviso, pari al 25% per ciascun esperimento, resta entro tale limite;

TUTTO CIÒ PREMESSO, IL LIQUIDATORE

A V V I S A

che si terrà la vendita competitiva senza incanto, con modalità sincrona mista, del diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso del bene immobile di seguito descritto, secondo il calendario della Sezione III: il secondo esperimento si terrà solo se il primo sarà andato deserto. La documentazione completa è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti indicati nella Sezione IV, ai quali si rinvia per tutto ciò che riguarda pesi, vincoli e oneri gravanti sul bene e per quanto non riportato nel presente avviso.

SEZIONE I – DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO 6

Tipologia	Terreno agricolo
Ubicazione	Comune di San Severo (FG), Contrada San Rocco – accesso diretto da Via San Rocco
Diritto posto in vendita	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. del Comune di San Severo – Foglio 149, Particella 1 – R.D. € 17,76, R.A. € 9,69
Destinazione urbanistica	Zona agricola «Ea» – vincolo paesaggistico
Stato di possesso	Non risultano contratti di locazione o di concessione in uso a terzi (relazione di stima, § 4.2)
Valore di stima	€ 7.035,75 per la quota di 1/2 (valore dell'intero € 14.071,50)

Apprezzamento di terreno agricolo di forma regolare e giacitura pianeggiante, con qualità colturale seminativo di classe 2 e accesso diretto dalla strada comunale asfaltata Via San Rocco. Alla data del sopralluogo il fondo risultava in buono stato di conduzione agronomica. L'area è classificata dagli strumenti urbanistici vigenti come zona agricola «Ea», con vincolo paesaggistico e senza vincoli idrogeologici particolari.

SEZIONE II – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Normativa di riferimento e stato del bene. La vendita avviene ai sensi degli artt. 216 e seguenti CCII, applicabili alla liquidazione controllata in forza dell'art. 275, comma 2, CCII, e, in quanto compatibili, delle norme del codice di procedura civile. Il bene è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

2. Esclusione della garanzia per vizi. La vendita è soggetta alle norme sulla vendita forzata e non a quelle sulla 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 a manlevare e tenere indenni la Procedura, i suoi organi e il Gestore della vendita da qualsiasi pretesa, azione o eccezione, anche di terzi, relativa a oneri, costi e spese di qualsiasi natura non conosciuti o non evidenziati, passività pregresse, adempimenti normativi, fiscali, ambientali e di sicurezza.

4. Regolarizzazioni. Eventuali difformità catastali o urbanistiche dovranno essere regolarizzate a cura e spese esclusive dell'aggiudicatario.

5. Cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal Giudice ai sensi dell'art. 275, comma 2, CCII. I relativi costi sono a carico dell'aggiudicatario.

6. Regime fiscale e spese di trasferimento. La cessione non è soggetta a IVA (art. 2, comma 3, let. c), del D.P.R. n. 633 del 1972); il prezzo di aggiudicazione non comprende quindi alcuna imposta. Sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecarie e catastali, le spese notarili, i bolli e ogni altro onere derivante dal trasferimento. Nessun onere sarà sostenuto dalla Procedura.

SEZIONE III – CALENDARIO DEGLI ESPERIMENTI

Il prezzo base è ribassato del 25% rispetto a quello dell'esperimento precedente. Ai sensi dell'art. 216, comma 7, CCII sono efficaci anche le offerte inferiori al prezzo base di non oltre un quarto: l'offerta minima indicata in tabella corrisponde a tale limite.

5° ESPERIMENTO – LUNEDÌ 16 NOVEMBRE 2026, ORE 16:00

Termine per la presentazione delle offerte: venerdì 13 novembre 2026, ore 12:00

Lotto	Prezzo base	Offerta minima (75%)	Rilancio minimo
6 – Terreno agricolo, San Severo (FG), C.da San Rocco – quota 1/2	€ 2.226,16	€ 1.669,62	€ 100,00

6° ESPERIMENTO – LUNEDÌ 14 DICEMBRE 2026, ORE 16:00

(solo in caso di esito deserto del 5° esperimento)

Termine per la presentazione delle offerte: venerdì 11 dicembre 2026, ore 12:00

Lotto	Prezzo base	Offerta minima (75%)	Rilancio minimo
6 – Terreno agricolo, San Severo (FG), C.da San Rocco – quota 1/2	€ 1.669,62	€ 1.252,22	€ 100,00

SEZIONE IV – MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La vendita si svolge con modalità sincrona mista: le offerte possono essere presentate in via telematica, tramite il portale del Gestore ASTEPRO S.r.l. (<https://astepro.fallcoaste.it/>), oppure in forma analogica, in busta chiusa. Per ciascun esperimento le offerte, telematiche e analogiche, devono pervenire entro il termine indicato nella Sezione III.

Link della procedura telematica. La scheda della procedura, con l'elenco dei lotti in vendita, la documentazione e il collegamento alla vendita telematica corrente sul portale del gestore, è consultabile al seguente indirizzo:

Procedura	Link
L.C. 7/2025 – Tribunale di Foggia – beni immobili	https://www.vendite-giudiziarie.net/procedura.php?id=99&famiglia=immobili

A) Offerta telematica. Per presentare un'offerta telematica occorre:

- registrarsi al portale astepro.fallcoaste.it, fornendo i dati anagrafici richiesti e un indirizzo PEC valido;
- individuare la scheda del Lotto 6, anche tramite il link della procedura sopra indicato;
- compilare il modulo «Offerta telematica», indicando il prezzo offerto, non inferiore all'offerta minima dell'esperimento, e le modalità di pagamento;
- allegare documento di identità, codice fiscale, eventuale visura camerale, contabile del bonifico della cauzione e dichiarazione di presa visione della relazione di stima e del presente avviso.

B) Offerta analogica. L'offerta analogica si deposita in busta chiusa e sigillata presso l'Aula Aste Telematiche, in Lucera (FG), Via Federico II n. 11. La busta, priva di segni di riconoscimento, reca all'esterno soltanto la dicitura «Offerta per Liquidazione Controllata n. 7/2025 R.G. – Tribunale di Foggia – Lotto n. 6». L'offerta deve contenere:

- i dati anagrafici completi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, PEC o e-mail) e, se coniugato in regime di comunione legale, anche quelli del coniuge;
- per le società e gli enti: denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA, dati del legale rappresentante e visura camerale non anteriore a trenta giorni;
- l'indicazione del lotto (Lotto 6) e dell'esperimento cui l'offerta si riferisce;
- il prezzo offerto, non inferiore all'offerta minima dell'esperimento;
- il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso e di accettarne le condizioni;
- un 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) Cauzione. L'offerta deve essere accompagnata da una cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto. Per le offerte telematiche la cauzione si versa con bonifico sul conto sotto indicato; per le offerte analogiche, con l'assegno circolare inserito nella busta.

Intestatario	ASTEPRO S.r.l.
IBAN	IT97 M360 9201 6002 3599 9185 657
Causale	Cauzione LC 7/2025 – Lotto 6

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione è restituita entro trenta giorni dall'esito della gara.

D) Cause di inefficacia e di esclusione. Non sono efficaci, ai sensi dell'art. 216, comma 7, CCII, le offerte pervenute oltre il termine stabilito e quelle non accompagnate dalla cauzione nella misura indicata; non sono inoltre ammesse le offerte inferiori all'offerta minima dell'esperimento, quelle prive della documentazione identificativa dell'offerente, quelle che prevedono un termine di saldo superiore a sessanta giorni e, per le offerte analogiche, le buste aperte, non sigillate o recanti segni di riconoscimento.

SEZIONE V – SVOLGIMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

Le operazioni di vendita si svolgono davanti al Liquidatore e al Gestore, tramite la piattaforma telematica, nel giorno e nell'ora fissati. Gli offerenti analogici partecipano alla gara mediante collegamento assistito presso l'Aula Aste Telematiche di Lucera, Via Federico II n. 11, oppure collegandosi autonomamente alla piattaforma con le credenziali che saranno loro comunicate.

1. Apertura delle buste. All'ora fissata il Gestore apre le buste telematiche e quelle cartacee pervenute e verifica la regolarità delle offerte e delle cauzioni.

2. Offerta unica. In presenza di un'unica offerta valida, pari o superiore al prezzo base, il bene è aggiudicato all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base ma non all'offerta minima, l'aggiudicazione è rimessa alla valutazione di convenienza del Liquidatore.

3. Pluralità di offerte. In presenza di più offerte valide si apre subito la gara telematica sincrona fra gli offerenti ammessi, sulla base dell'offerta più alta, con rilanci non inferiori al rilancio minimo dell'esperimento; ogni rilancio valido negli ultimi minuti prolunga automaticamente la gara.

4. Aggiudicazione. Il bene è aggiudicato provvisoriamente a chi, al termine della gara, ha formulato l'offerta o il rilancio più alto. A parità di offerte prevalgono, nell'ordine, la cauzione di importo maggiore, il termine di saldo più breve e la priorità temporale del deposito.

SEZIONE VI – OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicazione diviene definitiva con il versamento integrale delle somme dovute; il mancato rispetto dei termini comporta la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

1. Saldo prezzo. Il saldo, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, va versato entro il termine indicato nell'offerta, comunque non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, sul conto corrente della Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore all'esito della gara.

2. Trasferimento e spese. Il trasferimento avviene con atto pubblico a rogito del notaio scelto dall'aggiudicatario, dopo l'incasso di tutte le somme dovute. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese indicate nella Sezione II, comprese quelle per la cancellazione delle formalità ai sensi dell'art. 275, comma 2, CCII.

3. Compenso del Gestore. È a carico dell'aggiudicatario il compenso del Gestore della vendita telematica ASTEPRO S.r.l., pari al 7% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, con un minimo di € 1.000,00 oltre IVA, da versare ad ASTEPRO S.r.l. sullo stesso conto utilizzato per la cauzione entro il termine fissato per il saldo prezzo. Il pagamento del compenso è condizione per la stipula dell'atto.

SEZIONE VII – VISITE, INFORMAZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

Visite. Gli interessati possono esaminare il bene prima di presentare l'offerta, chiedendolo tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o con la funzione «Prenota visita» presente nella scheda del lotto sul portale del Gestore, con congruo anticipo rispetto alla data dell'asta.

Assistenza tecnica – Gestore ASTEPRO S.r.l.: tel. 392 996 1144 – 0881 530 550; e-mail servizi Giudiziari@gmail.com; PEC astepro@pec.it.

Informazioni sulla procedura – Liquidatore Dott.ssa Alessandra Salerno: PEC ale.salerno@softpec.it.

Documentazione. La relazione di stima, le fotografie e gli altri documenti rilevanti sono consultabili gratuitamente sui siti indicati; l'offerente ha l'onere di prenderne visione prima dell'asta.

Trattamento dei dati. I dati personali dei partecipanti sono trattati nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale, esclusivamente per le finalità della presente vendita; titolare del trattamento è la Procedura.

Disposizioni finali. La pubblicazione del presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. Gli organi della Procedura possono sospendere o interrompere la vendita in presenza di gravi motivi o irregolarità.

Foggia, data della firma digitale

Il Liquidatore

Dott.ssa Alessandra Salerno

A blue circular digital signature stamp. The text inside the stamp is as follows:

SALERNO ALESSANDRA
2026.09.30 10:28:20
CN=SALERNO ALESSANDRA
C=IT
2.5.4.4=SALERNO
2.5.4.42=ALESSANDRA
RSA/2048 bits