



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
TERZA SEZIONE CIVILE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 48/2025 R.G.
"FREDA IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"**

Giudice Delegato: Dott. Enrico Legnini
Curatori: Avv. Claudio Iadarola - Dott. Massimiliano Venditti
PEC Procedura: lg48.2025foggia@pecliquidazionigiudiziali.it
Gestore della Vendita Telematica: Astepro S.r.l. (<https://astepro.fallcoaste.it>)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA COMPETITIVA
(ai sensi degli artt. 216 e segg. del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza - D. Lgs. 14/2019)

I sottoscritti **Avv. Claudio Iadarola**, con studio in Foggia alla Via Giacomo Matteotti n. 143, e **Dott. Massimiliano Venditti**, con studio in Lucera (FG) alla Via Perugia n. 51, nella loro qualità di Curatori della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, dichiarata con sentenza del Tribunale di Foggia n. 62/2025 pubblicata il 12.06.2025;

PREMESSO

- che alla massa attiva della procedura sono stati acquisiti, tra gli altri, i beni immobili oggetto del presente avviso di vendita e *infra* meglio descritti;
- che, acquisito parere favorevole espresso all'unanimità da parte del Comitato dei creditori, con istanza 18.11.2025 la Curatela ha rappresentato al Giudice Delegato, Dott. Enrico Legnini, la necessità di procedere alla liquidazione anticipata di singoli cespiti immobiliari ai sensi dell'art. 213, comma 6, CCII, al fine di evitare il pregiudizio derivante dai costi di gestione e garantire una maggiore e più celere soddisfazione del ceto creditorio;
- che il Giudice Delegato con provvedimento 02.12.2025 ha autorizzato la vendita dei beni *infra* descritti mediante procedura competitiva telematica, affidata al soggetto specializzato **Astepro S.r.l.**, iscritto al n. 77 del Registro dei Gestori della Vendita Telematica;
- che è stata redatta ad opera del collegio peritale, composto dall'Ing. Luigi Russo, Arch. Mauro Mennitti e Arch. Attilio Figurelli, dettagliata perizia di stima depositata in data 30.09.2025, la quale ha determinato la consistenza, lo stato d'uso e il valore dei beni acquisiti alla massa;
- che la prima asta fissata per il 3 febbraio 2026, ore 10.00, è andata deserta;
- che la seconda asta fissata per il 17 febbraio 2026, ore 10.00, è andata deserta;
- che la terza asta fissata per il 3 marzo 2026, ore 10.00, è andata deserta;
- che il Giudice Delegato, con provvedimento del 15.10.2026, ha autorizzato il prosieguo delle operazioni di vendita;

tanto premesso,

AVVISANO

che il giorno **24 NOVEMBRE 2026, ALLE ORE 10:00 e seguenti**, si terrà la vendita competitiva senza incanto con modalità "**vendita sincrona telematica**" del diritto di piena proprietà degli immobili di seguito indicati ed analiticamente descritti nella perizia di stima in atti, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, vincoli e/o oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per tutto quanto nel presente avviso non riportato.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Di seguito si riporta la descrizione dei lotti posti in vendita, come risultanti dalla Relazione Peritale depositata il 30.09.2025, a cui si fa, ripetersi, ampio e integrale rimando per tutte le notizie afferenti ai beni posti in vendita.

LOTTO 97

Foggia, Via Napoli n. 2.

Diritto di piena proprietà su locale per esercizi sportivi (Palestra) posto al piano primo sottostrada (S1). L'immobile, elevato su nove piani fuori terra e due interrati, è inserito in un fabbricato condominiale a destinazione mista (residenziale/commerciale/direzionale).

- **Identificazione Catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, **Foglio 92, Particella 1406, Subalterno 209**, Categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi), Rendita € 2.187,00.
- **Consistenza:** Superficie commerciale pari a **266,50 mq.**
- **Caratteristiche:** Il locale è raggiungibile sia dall'esterno mediante rampa carrabile, sia dall'interno attraverso la scalinata condominiale. Le finiture comprendono pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate.
- **Stato Urbanistico ed Edilizio:** L'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi reperiti, in particolare alla Concessione Edilizia n. 110 del 05/09/1988 e successive varianti (C.E. n. 89 del 02/08/1990).
- **Stato di occupazione:** Libero da persone e cose.
- **Valore di Perizia:** € 129.384,50

LOTTO 98

Foggia, Via Napoli n. 2.

Diritto di piena proprietà su locale per esercizi sportivi (Palestra) posto al piano primo sottostrada (S1). L'immobile è inserito nel medesimo fabbricato del Lotto 97.

- **Identificazione Catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, **Foglio 92, Particella 1406, Subalterno 210**, Categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi), Rendita € 4.698,00.
- **Consistenza:** Superficie commerciale pari a **603,00 mq.**
- **Caratteristiche:** Ampio locale destinato ad attività sportiva, dotato di servizi e spogliatoi. Accessibilità garantita da rampa esterna e vano scala condominiale. Finiture analoghe al Lotto 97.
- **Stato Urbanistico ed Edilizio:** Conforme ai titoli abilitativi citati per il Lotto 97.
- **Stato di occupazione:** Libero da persone e cose.
- **Valore di Perizia:** € 295.279,00

LOTTO 99

Foggia, Località "Compendio Salice" snc.

Diritto di piena proprietà su complesso immobiliare indipendente, interamente recintato, costituito da:

- **Abitazione in villino** al piano terra, composta da 6 vani catastali.
- **Box auto** pertinenziale al piano terra.
- **Terreni agricoli** annessi e circostanti il fabbricato.
- **Identificazione Catastale:**
 - Catasto Fabbricati: **Foglio 144, Particella 758, Sub 1** (Abitazione Cat. A/7, cl. 1, vani 6, Rendita € 526,79) e **Sub 2** (Box Cat. C/6, cl. 2, mq 26, Rendita € 69,83).
 - Catasto Terreni: **Foglio 144, Particelle 2035, 534 e 545.**
- **Consistenza:** Superficie commerciale abitazione: 147,00 mq; Box: 34,00 mq; Terreni: superficie catastale complessiva di 30.822 mq (p.lla 2035: 16.322 mq; p.lla 534: 7.000 mq; p.lla 545: 7.500 mq).

- **Caratteristiche:** Il fabbricato residenziale presenta struttura in c.a., copertura piana per l'abitazione e inclinata a falda per il porticato. I terreni sono coltivati prevalentemente a uliveto e vigneto. L'area esterna di pertinenza è adibita a giardino/cortile.
- **Stato Urbanistico ed Edilizio:** L'immobile è stato oggetto di **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 239 del 26/10/2010** per interventi di ampliamento. È presente D.I.A. del 17/03/2009 per la recinzione. L'aggiudicatario dovrà verificare la completa conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie sanate.
- **Stato di occupazione:** Il compendio è occupato, giusta contratto di locazione di natura transitoria stipulato dalla Curatela, con espressa e univoca previsione contrattuale di automatica risoluzione di diritto del rapporto per effetto della vendita forzata all'esito della presente procedura competitiva.
- **Trascrizioni:** sui terreni del lotto risultano altresì trascritti contratto di affitto di fondo rustico del 29.03.2002 di durata ultranovennale (trascrizione del 19.10.2010, R.P. 15154; p.lle 2035, 534 e 545), atto di asservimento con vincolo perpetuo di inedificabilità a favore del Comune di Foggia (trascrizione del 25.02.2003, R.P. 3732; p.lle 2035 e 534) e costituzione di vincolo a favore del Comune di Foggia (trascrizione del 19.11.2009, R.P. 18094; p.la 2035), come da certificazione notarile in atti.
- **Valore di Perizia:** € 391.723,25

LOTTO 100

Foggia, Località "Compendio Salice" snc.

Diritto di piena proprietà su terreno agricolo.

- **Identificazione Catastale:** Catasto Terreni del Comune di Foggia, **Foglio 143, Particella 177.**
- **Qualità colturale:** Vigneto (porzione AA, 1.419 mq) e Uliveto (porzione AB, 188 mq).
- **Consistenza:** Superficie catastale **1.607 mq.**
- **Stato di occupazione:** Libero.
- **Valore di Perizia:** € 5.291,00

LOTTO 101

Foggia, Località "Compendio Salice" snc.

Diritto di piena proprietà su terreno agricolo.

- **Identificazione Catastale:** Catasto Terreni del Comune di Foggia, **Foglio 143, Particella 134.**
- **Qualità colturale:** Uliveto e Vigneto.
- **Consistenza:** Superficie catastale **2.470 mq.**
- **Stato di occupazione:** Libero.
- **Trascrizioni:** risultano trascritti, anche sulla particella del presente lotto, contratto di affitto di fondo rustico del 29.03.2002 di durata ultranovennale (trascrizione del 19.10.2010, R.P. 15154) e atto di asservimento con vincolo perpetuo di inedificabilità a favore del Comune di Foggia (trascrizione del 25.02.2003, R.P. 3732), come da certificazione notarile in atti.
- **Valore di Perizia:** € 9.892,50

LOTTO 102

Peschici (FG), Località "Coppa di Cielo".

Diritto di piena proprietà su abitazione di tipo popolare posta al piano terra, facente parte di un complesso residenziale a schiera.

- **Identificazione Catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Peschici, **Foglio 6, Particella 215, Subalterno 6**, Categoria A/4, Classe 2, vani 2,5, Rendita € 142,03.
- **Consistenza:** Superficie commerciale **52,00 mq.**
- **Caratteristiche:** L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica sviluppato su due livelli. Struttura in c.a., facciata esterna con pittura al quarzo.
- **Stato Urbanistico ed Edilizio:** L'immobile risulta edificato in forza di Concessioni Edilizie n. 16/1982, n. 24/1986, n. 35/1995 e n. 37/1995.

- **Stato di occupazione:** Libero.
- **Valore di Perizia:** € 52.876,80

LOTTO 103

Bari, Via Tenente Cesare Suglia n. 31 (Quartiere Japigia).

Diritto di piena proprietà su autorimessa collettiva posta al primo piano interrato (S1) di un fabbricato residenziale multipiano.

- **Identificazione Catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Bari, **Foglio 52, Particella 509, Subalterno 77**, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 1.703 mq, Rendita € 8.707,30.
- **Consistenza:** Superficie commerciale **1.700,00 mq.**
- **Caratteristiche:** L'autorimessa è accessibile tramite ampia rampa circolare esterna e corpo scala condominiale.
- **Stato Urbanistico ed Edilizio:** Conforme alla Concessione Edilizia n. 257/1991 e successive varianti. Dichiarazione di abitabilità rilasciata il 14/07/2000.
- **Stato di occupazione:** Libero.
- **Valore di Perizia:** € 1.410.150,00

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Stato di fatto e di diritto.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, anche se non espressamente menzionate nel presente avviso, così come posseduti dalla società in liquidazione giudiziale, come descritti nella perizia di stima in atti (pubblicata sui siti astepro.fallcoaste.it, www.vendite-giudiziarie.net, e sul *Portale delle Vendite Pubbliche*) e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari.

La Procedura non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto (anche ambientale) in cui si trovano e/o in cui si troveranno i beni posti in vendita e non presta alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all'uso dei beni, rapporti, diritti e contratti sottostanti.

La vendita in oggetto sarà, pertanto, ad esclusivo rischio e pericolo del futuro acquirente.

È, in ogni caso, onere degli interessati controllare lo stato dei beni con congruo anticipo ed assumere preventivamente tutte le necessarie informazioni.

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

La vendita è caratterizzata da offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 1329 c.c. per un prezzo non inferiore a quello indicato nel presente avviso (tenuto conto anche dei ribassi *infra* precisati).

Salvo specifica indicazione, gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri che, se esistenti e nei limiti delle previsioni di legge, saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

Ogni offerente accetta e prende atto della rilevanza dell'interesse all'adempimento da parte della Procedura concorsuale, delle esigenze pubblicistiche connesse all'attività liquidatoria e della **essenzialità dei termini e di tutte le condizioni, inscindibili, di vendita.**

L'accesso ai dati dei beni oggetto della presente vendita è consentito ai soli fini della formulazione di eventuali offerte ed implica dovere di riservatezza. Con la richiesta di accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte, gli offerenti sono impegnati ed obbligati a considerare tutte le informazioni oggetto del presente disciplinare come strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, ad astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta.

Il mancato versamento delle somme dovute a seguito dell'aggiudicazione del bene (saldo prezzo, fondo spese, compenso al commissionario della vendita, etc.) entro i termini indicati nel presente avviso di

vendita, **da intendersi tutti perentori**, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni e le modalità del presente avviso, nonché la presa visione dei beni, della stima e di ogni loro documento allegato.

2. Esclusione di garanzia e Manleva.

La vendita è soggetta alle norme del Codice Civile riguardanti la vendita forzata e non a quelle della vendita volontaria ed è a corpo e non a misura. Pertanto, **non si applicano le norme sulla garanzia per vizi e/o mancanza di qualità**, né la vendita potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici, condominiali, fiscali o ambientali), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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 e/o non evidenziati;
- passività pregresse relative ai beni;
- adempimenti normativi, fiscali, ambientali e di sicurezza;
- eventuali contenziosi pendenti o sopravvenuti;
- vizi, difetti o mancanza di qualità dei beni;
- necessità di bonifica, messa in sicurezza e/o adeguamento normativo.

Tale obbligo di manleva opera anche per fatti, atti o situazioni anteriori alla dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, con espressa rinuncia dell'aggiudicatario a far valere qualsivoglia responsabilità nei confronti degli Organi della Procedura e/o del Gestore della Vendita, nonché ad ogni azione di risoluzione, rescissione, risarcimento del danno e/o indennità e/o riduzione del prezzo ovvero a qualsiasi azione di regresso nei confronti della procedura.

3. Regolarizzazione Urbanistica.

Eventuali difformità edilizie, catastali o urbanistiche, ove sanabili, dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, nel rispetto delle normative vigenti (a mero titolo esemplificativo, art. 40 L. 47/1985, art. 46 DPR 380/2001). È onere esclusivo dell'offerente verificare, prima della presentazione dell'offerta, la conformità urbanistica dei beni e i costi per le eventuali sanatorie.

4. Cancellazione Formalità.

La vendita è disposta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La cancellazione dei gravami, nei limiti delle disposizioni di legge, sarà ordinata dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII. Le relative spese di cancellazione e/o quelle correlate saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

5. Spese di trasferimento.

Sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese derivanti dal trasferimento del bene (compenso notaio, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito, etc.) e, comunque, ogni relativo onere (fiscale e non).

A tal fine, **l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, una somma pari ad UN QUINTO del prezzo di aggiudicazione**: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di cinque giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dal Curatore. Nessun onere, a nessun titolo, dovrà essere sostenuto dalla procedura concorsuale.

6. Attestato Prestazione Energetica (APE).

L'aggiudicatario dichiara di essere edotto che, qualora l'APE, ove necessario, non sia presente o sia scaduto, dovrà farsi carico della sua redazione a proprie spese, esonerando la Procedura da tale incombenza.

ESPERIMENTI D'ASTA: DATE, PREZZI E RILANCI

La vendita si svolgerà in tre esperimenti consecutivi, che fanno seguito agli esperimenti del 3 febbraio 2026, del 17 febbraio 2026 e del 3 marzo 2026.

4° ESPERIMENTO – 24 NOVEMBRE 2026, ORE 10:00

(Termine perentorio presentazione offerte: 23 Novembre 2026, ore 12:00)

Lotto	Prezzo Base (€)	Offerta Minima (80% del P.B.)	Rilancio Minimo (€)
97	€ 79.500,00	€ 63.600,00	€ 1.600,00
98	€ 181.500,00	€ 145.200,00	€ 3.600,00
99	€ 240.500,00	€ 192.400,00	€ 4.800,00
100	€ 3.250,00	€ 2.600,00	€ 70,00
101	€ 6.100,00	€ 4.900,00	€ 130,00
102	€ 32.500,00	€ 26.000,00	€ 650,00
103	€ 866.000,00	€ 692.800,00	€ 17.500,00

5° ESPERIMENTO – 10 DICEMBRE 2026, ORE 10:00

(In caso di esito negativo del 4° esperimento - Ribasso 15% su P.B. precedente) (Termine perentorio presentazione offerte: 9 Dicembre 2026, ore 12:00)

Lotto	Prezzo Base (€)	Offerta Minima (80% del P.B.)	Rilancio Minimo (€)
97	€ 67.600,00	€ 54.100,00	€ 1.400,00
98	€ 154.300,00	€ 123.500,00	€ 3.100,00
99	€ 204.500,00	€ 163.600,00	€ 4.100,00
100	€ 2.770,00	€ 2.216,00	€ 60,00
101	€ 5.200,00	€ 4.200,00	€ 110,00
102	€ 27.650,00	€ 22.150,00	€ 560,00
103	€ 736.100,00	€ 589.000,00	€ 15.000,00

6° ESPERIMENTO – 22 DICEMBRE 2026, ORE 10:00

(In caso di esito negativo del 5° esperimento - Ribasso 15% su P.B. precedente) (Termine perentorio presentazione offerte: 21 Dicembre 2026, ore 12:00)

Lotto	Prezzo Base (€)	Offerta Minima (80% del P.B.)	Rilancio Minimo (€)
97	€ 57.500,00	€ 46.000,00	€ 1.150,00
98	€ 131.200,00	€ 105.000,00	€ 2.650,00
99	€ 174.000,00	€ 139.200,00	€ 3.500,00
100	€ 2.400,00	€ 1.950,00	€ 50,00
101	€ 4.450,00	€ 3.560,00	€ 90,00

102	€ 23.500,00	€ 18.800,00	€ 470,00
103	€ 626.000,00	€ 500.800,00	€ 12.600,00

Note:

- Offerta minima: pari al **80% (ottanta per cento)** del prezzo base.
- Rilancio minimo in fase di gara: determinato dal Curatore in misura pari al **2% (due per cento)** del prezzo base, con facoltà di arrotondamento per garantire la speditezza delle operazioni.
- Ribasso prezzo base: pari al **15% (quindici per cento)** del prezzo base dell'esperimento precedente con facoltà di arrotondamento.
- In caso di mancata aggiudicazione al prezzo di cui all'ultimo esperimento di gara dianzi indicato la Curatela si riserva di adottare ogni più opportuna iniziativa a tutela della massa dei creditori.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La vendita si svolgerà mediante modalità **“vendita sincrona telematica”** tramite il portale del gestore **Astepro S.r.l.**, accessibile dal sito <https://astepro.fallcoaste.it>.

A) Presentazione dell'Offerta

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate **esclusivamente in via telematica** entro le **ore 12:00 del giorno ferialo antecedente** a quello fissato per l'esperimento di vendita. Non saranno accettate offerte cartacee o inviate via PEC.

Per presentare l'offerta è necessario:

1. **Registrarsi** al portale astepro.fallcoaste.it seguendo la procedura guidata.
2. **Individuare** la scheda del lotto di interesse.
3. **Compilare** il modulo web "Offerta Telematica".
4. **Allegare** la documentazione richiesta:
 - Copia fronte/retro del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (e del coniuge se in regime di comunione dei beni).
 - Se società: Visura Camerale aggiornata (non anteriore a 30 giorni) e documenti del legale rappresentante.
 - Se l'offerta è presentata da procuratore legale: Procura speciale notarile.
5. **Effettuare il versamento della cauzione.**

B) Cauzione

L'offerta deve essere accompagnata dal versamento di una **cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**. Il versamento deve avvenire tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al Gestore della Vendita:

- **Intestatario:** ASTEPRO SRL
- **IBAN:** IT97M 36092 01600 23599 9185657
- **Causale:** "Cauzione L.G. 48/2025 - Lotto [N. Lotto]"

Copia della contabile di bonifico (con numero di CRO visibile) deve essere allegata all'offerta telematica. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita all'offerente mediante bonifico di ritorno (al netto di eventuali spese bancarie) sullo stesso IBAN di provenienza, entro i termini tecnici necessari.

C) Contenuto minimo dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

- Dati completi dell'offerente.
- L'indicazione del **lotto** per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata in tabella per ciascun esperimento di vendita, a pena di **inefficacia** dell'offerta).
- Dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato afferente alla presente procedura.
- Accettazione incondizionata delle condizioni di vendita.

- L'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo, che non potrà essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione. In caso di omessa indicazione del termine, si intenderà che il pagamento dovrà avvenire entro il termine massimo indicato in avviso.
- L'eventuale richiesta di **agevolazioni fiscali** (prima casa, imprenditore agricolo professionale, etc.) con la relativa documentazione.

Saranno dichiarate **inefficaci** le offerte:

- pervenute oltre il termine fissato per la loro presentazione;
- con indicazione di un'offerta inferiore rispetto all'offerta minima;
- non accompagnate da idonea cauzione ovvero senza la necessaria procura in caso di partecipazione all'asta di un avvocato in nome e per conto di altra persona;
- che prevedano per il versamento del saldo del prezzo un termine superiore a quello massimo indicato in avviso.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le operazioni di vendita si svolgeranno dinanzi ai Curatori e al Gestore tramite la piattaforma telematica nel giorno e ora indicati.

1. **Esame delle offerte:** All'orario fissato, si procederà all'apertura delle buste telematiche e alla verifica della regolarità delle offerte e delle cauzioni.
2. **Offerta Unica:** In presenza di un'unica offerta valida, pari o superiore all'offerta minima, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
3. **Pluralità di offerte e gara:** In caso di pluralità di offerte valide per lo stesso lotto si avvierà la gara telematica sincrona tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta ricevuta.
 - **Durata:** La gara avrà una durata base determinata dal sistema.
 - **Rilanci:** Gli offerenti potranno effettuare rilanci nel rispetto dell'importo minimo indicato ("Rilancio Minimo").
 - **Time Extension:** Ogni rilancio valido effettuato nell'ultimo minuto di gara estenderà la durata della stessa di **sessanta secondi (un minuto)** per consentire eventuali contro-rilanci.
 - **Aggiudicazione:** La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza ulteriori rilanci. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso in cui **non** vi siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (**in ordine di priorità**):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

AGGIUDICAZIONE, SALDO PREZZO E SPESE

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo dopo il versamento integrale del saldo prezzo e delle spese accessorie, tutte nessuna esclusa.

1. Termine per il Saldo Prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (prezzo di aggiudicazione meno cauzione già versata) entro il termine perentorio indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente della Procedura, codice **IBAN IT 87 H 05387 15700 00000 4507425 (BPER - Filiale Foggia - Corso Garibaldi)**, con **Causale:** "Saldo Prezzo L.G. n. 48/2025 - Lotto n." (seguita dal numero del lotto aggiudicato)

2. Fondo Spese (20%).

Contestualmente al saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare un importo a titolo di **Fondo Spese**, forfettariamente determinato nella misura del **20% (venti per cento)** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio finale. Tale fondo è destinato a coprire:

- Costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (art. 217 CCII);
- Ogni altro onere fiscale e/o accessorio connesso al trasferimento curato dalla Procedura.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente della Procedura, codice **IBAN IT 87 H 05387 15700 00000 4507425 (BPER - Filiale Foggia - Corso Garibaldi)**, con **Causale**: "Fondo spese L.G. n. 48/2025 - Lotto n." (seguita dal numero del lotto aggiudicato)

3. Compenso del Gestore Astepro S.r.l.

È a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario il compenso spettante al Gestore della vendita telematica **Astepro S.r.l.**, determinato nella misura del **5% (cinque per cento)** del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA di legge, con un minimo garantito di **€ 1.000,00 (mille/00)** oltre IVA per ciascun lotto aggiudicato. Tale importo dovrà essere versato direttamente ad Astepro S.r.l. (sullo stesso IBAN utilizzato per la cauzione o altro indicato) entro i termini fissati per il saldo prezzo. Il mancato pagamento della commissione costituisce causa di decadenza dall'aggiudicazione.

4. Trasferimento della proprietà.

Il trasferimento del bene avverrà mediante stipula di **ATTO NOTARILE** a rogito di notaio indicato dalla Curatela a seguito del versamento integrale del saldo prezzo, del fondo spese e della commissione in favore del gestore della vendita.

L'atto di trasferimento sarà stipulato una volta sottoposto l'esito della procedura competitiva al Giudice delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 217 CCII e laddove acquisito il relativo nulla osta.

Sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese notarili (a mero titolo esemplificativo, compenso, imposte, tasse, etc.).

5. Inadempimento dell'Aggiudicatario.

In caso di mancato versamento nel termine previsto in avviso del saldo prezzo e/o delle spese e/o del compenso al Gestore:

- l'aggiudicazione sarà revocata con decadenza dell'aggiudicatario;
- la cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di **multa**, e sempre salvo il risarcimento del maggior danno subito dalla Procedura;
- l'aggiudicatario inadempiente **non** potrà partecipare ad eventuali successivi esperimenti di vendita;
- il curatore potrà aggiudicare il bene al miglior offerente successivo, del quale quindi sarà trattenuta la cauzione fino all'aggiudicazione definitiva, ovvero procedere con un nuovo esperimento di vendita.

LINK PER LA PARTECIPAZIONE

Gli interessati potranno consultare le schede dei lotti, la perizia e la documentazione della vendita e accedere alla piattaforma di vendita telematica per compilare l'offerta dal seguente indirizzo: <https://www.vendite-giudiziarie.net/procedura.php?id=87&famiglia=immobili>

In alternativa, è possibile accedere dal portale generale: <https://astepro.fallcoaste.it> ricercando la procedura "Freda Immobiliare".

INFORMAZIONI, VISITE E CONTATTI

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima e suoi allegati e, in generale, di quanto pubblicato afferente alla presente procedura.

Visite ai beni.

Le richieste di visita agli immobili devono essere formulate esclusivamente attraverso il **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)** del Ministero della Giustizia o tramite la funzione "Prenota Visita" presente sulla scheda del lotto nel sito del Gestore astepro.fallcoaste.it.

Le visite sono consentite fino a **cinque giorni** prima di ciascun esperimento di vendita e saranno organizzate secondo le disponibilità dei Curatori. Si consiglia, per l'effetto, di trasmettere le relative richieste con congruo anticipo.

Per informazioni legali e sulla procedura (da richiedere esclusivamente a mezzo pec):

- **Curatori:**
 - Avv. Claudio Iadarola (Foggia)
 - Dott. Massimiliano Venditti (Lucera)
 - PEC Procedura: lg48.2025foggia@pecliquidazionigiudiziali.it

Per assistenza tecnica sulla piattaforma telematica e presentazione offerte:

- **Astepro S.r.l.:**
 - Telefono: **392 996 1144**
 - E-mail: **serviziigiudiziari@gmail.com**

Pubblicità.

Il presente avviso, che non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., sarà pubblicato, a cura del Curatore, almeno 30 (trenta) giorni prima del primo esperimento di vendita, mediante:

1. **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia (art. 216, comma 5, CCII)
2. **Sito internet del Gestore** della vendita telematica **astepro.fallcoaste.it**
3. **Sito internet specializzato: www.vendite-giudiziarie.net**

La perizia di stima e la restante documentazione afferente alla vendita saranno disponibili sui siti internet sopra indicati.

Trattamento Dati Personali.

I dati personali conferiti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del Codice della Privacy (D. Lgs. 196/2003) esclusivamente per le finalità inerenti alla presente procedura di vendita e agli obblighi di legge connessi.

DISPOSIZIONI FINALI

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle offerte non comportano per la Curatela alcun obbligo e/o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della Curatela e/o alcuna pretesa nei confronti della Curatela stessa a qualsiasi titolo e/o ragione, nessuno escluso.

Gli Organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento e/o spesa potrà essere riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura (e, segnatamente, dai suoi Organi) che dal Gestore della vendita.

Foggia, 16 ottobre 2026.

I Curatori della Liquidazione Giudiziale
Avv. Claudio Iadarola
Dott. Massimiliano Venditti

Il Gestore della Vendita Telematica
Astepro S.r.l.