TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Procedure Concorsuali

Liquidazione Controllata n. 5/2024

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

con modalità sincrona mista

Lotto unico – 4°, 5° e 6° esperimento

Il sottoscritto Avv. Luca D'Apollo, con studio in Foggia alla Via Gramsci n. 107/I, scala D, nella qualità di Liquidatore della Liquidazione Controllata in epigrafe, nominato il 25 marzo 2024,

PREMESSO

– che con provvedimento del 22 maggio 2024 il Giudice Delegato ha approvato, ai sensi dell'art. 272 CCII, il programma di liquidazione del 15 maggio 2024 e ha autorizzato gli atti a esso conformi;

– 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 al per. agr. Giovanni Paolo De Capua, la cui relazione del 2 ottobre 2024 ha determinato in € 23.500,00 il valore della quota di 21/63 posta in vendita;

– che i tre esperimenti di vendita tenutisi il 16 aprile, il 7 maggio e il 28 maggio 2025 sono andati deserti, l'ultimo al prezzo base di € 13.220,00 con offerta minima di € 9.950,00;

– che con provvedimento del 14 ottobre 2026, apposto in calce alla relazione del Liquidatore sulla vendita degli immobili, il Giudice Delegato ha autorizzato tre ulteriori esperimenti di vendita ai sensi dell'art. 216 CCII, il primo al prezzo base di € 9.950,00 e i due successivi con il ribasso del 25% ciascuno, 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, 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 i prezzi del presente avviso restano 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 proprietà per la quota di 21/63 (ventuno sessantatreesimi) indivisa del bene immobile di seguito descritto, secondo il calendario della Sezione III: ciascun esperimento si terrà solo se il precedente sarà andato deserto. La relazione di stima e la documentazione sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti indicati nella Sezione VII, 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 UNICO

Tipologia	Appartamento ad uso abitativo
Ubicazione	Comune di San Severo (FG), Via Leoncavallo n. 22, piani 3° e 4°
Diritto posto in vendita	Proprietà per la quota di 21/63 indivisa; il bene è in comproprietà con altri soggetti
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di San Severo – Foglio 31, Particella 7211, Subalterno 10, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 712,71
Superficie commerciale	mq 141, compreso un ripostiglio di circa mq 4 al 4° piano
Regolarità urbanistica	Fabbricato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967
Prestazione energetica	Classe G
Stato di possesso	Occupato: nel possesso del coniuge della debitrice (relazione di stima)
Formalità indicate nella relazione di stima	Domanda giudiziale per simulazione di atti, trascritta il 3 dicembre 1993 al n. 15417 R.P. e rinnovata il 7 novembre 2013 al n. 17116 R.P.
Valore di stima	€ 23.500,00 per la quota di 21/63 (valore dell'intero € 70.500,00)

Appartamento al terzo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra, privo di ascensore, composto da corridoio, cucina, quattro camere, bagno, un balcone e un balcone verandato, con un piccolo ripostiglio al quarto piano. Secondo la relazione di stima le finiture sono in pessimo stato di manutenzione, gli impianti sono scollegati dalla rete pubblica e privi di utenze attive, e l'impianto di riscaldamento, in disuso da tempo, va revisionato o sostituito.

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. 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. Quota indivisa. Oggetto della vendita è la sola quota di 21/63 del diritto di proprietà: l'aggiudicatario subentra nella comunione con gli altri comproprietari, le cui quote non sono comprese nella vendita.

3. Vendita forzata. Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, e la vendita non può essere impugnata per causa di lesione (art. 2922 c.c.). L'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità, oneri di qualsiasi genere, compresi quelli urbanistici e condominiali, non considerati o non evidenziati nella relazione di stima non può dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

4. Domanda giudiziale trascritta. L'offerente ha l'onere di prendere visione, nella relazione di stima, della domanda giudiziale trascritta indicata nella Sezione I. I suoi effetti nei confronti dell'acquirente restano regolati dalla legge.

5. Regolarizzazioni. Eventuali difformità catastali o urbanistiche sono regolarizzate a cura e spese esclusive dell'aggiudicatario.

6. Cancellazione delle formalità. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice ordina la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri

conservativi nonché di ogni altro vincolo, ai sensi dell'art. 275, comma 2, CCII. I relativi costi sono a carico dell'aggiudicatario.

7. Regime fiscale. Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecaria e catastale e ogni altro onere fiscale derivante dal trasferimento, secondo il regime di legge. Ove l'operazione risultasse soggetta a IVA, l'imposta non è compresa nel prezzo né da esso scorporabile, si aggiunge al prezzo ed è versata dall'aggiudicatario contestualmente al saldo; il mancato versamento equivale al mancato versamento del saldo prezzo (Sezione VI, n. 1). La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione espressa di questa clausola.

8. Raccolta delle offerte sul portale del Gestore. L'art. 216, comma 4, CCII prevede che le vendite siano effettuate con modalità telematiche tramite il portale delle vendite pubbliche, «salvo che tali modalità siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura», e il comma 7 che le offerte «sono presentate tramite il portale delle vendite pubbliche». Le offerte telematiche si raccolgono invece sul portale del Gestore, perché la modalità sincrona mista porta nella stessa gara offerenti telematici e offerenti comparsi personalmente, e la simultaneità dei rilanci richiede che tutte le offerte stiano sulla piattaforma su cui la gara si svolge; il calendario a più esperimenti, gestito in modo unitario dallo stesso Gestore già impiegato nei tre esperimenti precedenti, serve inoltre al sollecito svolgimento della procedura. Restano ferme la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (art. 216, comma 5, CCII) e la richiesta di esame del bene tramite lo stesso portale (art. 216, comma 6, CCII).

SEZIONE III – CALENDARIO DEGLI ESPERIMENTI

Il prezzo base del 5° e del 6° esperimento è ribassato del 25% rispetto a quello dell'esperimento precedente, con arrotondamento per eccesso all'importo indicato. 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 di legge. L'offerta inferiore al prezzo base è rimessa alla valutazione di convenienza del Liquidatore (Sezione V, n. 2).

Ciascun esperimento successivo al 4° si tiene solo se il precedente è andato deserto. Le offerte si presentano entro le ore 12:00 del giorno che precede l'esperimento; le operazioni di vendita iniziano alle ore 09:00.

Esperimento	Data e ora della vendita	Termine per le offerte	Prezzo base	Offerta minima (75%)	Rilancio minimo
4°	mercoledì 13 gennaio 2027, ore 09:00	martedì 12 gennaio 2027, ore 12:00	€ 9.950,00	€ 7.462,50	€ 200,00
5°	mercoledì 3 febbraio 2027, ore 09:00	martedì 2 febbraio 2027, ore 12:00	€ 7.465,00	€ 5.598,75	€ 200,00
6°	mercoledì 24 febbraio 2027, ore 09:00	martedì 23 febbraio 2027, ore 12:00	€ 5.600,00	€ 4.200,00	€ 200,00

Oggetto di ciascun esperimento è il lotto unico: appartamento in San Severo (FG), Via Leoncavallo n. 22, quota di 21/63.

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 la documentazione e il collegamento alla vendita telematica in corso sul portale del Gestore, è consultabile all'indirizzo https://www.vendite-giudiziarie.net/procedura.php?id=89.

A) Offerta telematica. Per presentare un'offerta telematica occorre registrarsi al portale astepro.fallcoaste.it, individuare la scheda del lotto, anche tramite il link della procedura sopra indicato, e compilare il modulo «Offerta telematica», indicando il prezzo offerto, non inferiore all'offerta minima dell'esperimento, e il termine di pagamento del saldo; all'offerta si allegano il documento di identità e il codice fiscale dell'offerente, l'eventuale visura camerale, la contabile del bonifico della cauzione e la dichiarazione di presa visione della relazione di stima e del presente avviso.

B) Offerta analogica. L'offerta analogica si deposita in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore, in Foggia, Via Gramsci n. 107/I, scala D. La busta reca all'esterno soltanto la dicitura «Offerta per Liquidazione Controllata n. 5/2024 – Tribunale di Foggia – Lotto unico». L'offerta contiene:

– 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 aggiornata; in caso di offerta di più soggetti, le quote che ciascuno intende acquistare e chi tra essi è autorizzato ai rilanci;

– l'indicazione 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. 5/2024 – Tribunale di Foggia», di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'offerta per conto di un minore è corredata dall'autorizzazione del giudice tutelare.

C) Cauzione. L'offerta è 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, in tempo utile perché l'accredito risulti entro il termine per le offerte; 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 5/2024 Trib. Foggia – Lotto unico

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

D) Efficacia e ammissione delle offerte. Ai sensi dell'art. 216, comma 7, CCII l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata. Non sono ammesse le offerte inferiori all'offerta minima dell'esperimento e quelle che prevedono un termine di saldo superiore a sessanta giorni. Le carenze della documentazione allegata possono essere integrate prima dell'inizio delle operazioni di gara.

SEZIONE V – SVOLGIMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

Le operazioni di vendita si svolgono davanti al Liquidatore, con l'assistenza del Gestore, nel giorno e nell'ora fissati, presso l'Aula Aste Telematiche in Lucera (FG), Via Federico II n. 11, per gli offerenti analogici, e sulla piattaforma del Gestore per gli offerenti telematici, che ricevono le credenziali per i rilanci all'indirizzo indicato in fase di registrazione.

1. Apertura delle buste. All'ora fissata sono aperte le buste telematiche e analogiche pervenute e sono verificate 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 sincrona fra gli offerenti ammessi, sulla base dell'offerta più alta, con rilanci non inferiori al rilancio minimo dell'esperimento. Se nessuno rilancia, il bene è aggiudicato all'offerta più alta; a parità di offerte prevalgono, nell'ordine, la cauzione di importo maggiore, il termine di saldo più breve e la priorità temporale del deposito. L'aggiudicazione per un prezzo inferiore al prezzo base resta rimessa alla valutazione di convenienza del Liquidatore.

SEZIONE VI – OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

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 sono comunicate dal Liquidatore all'esito della gara. Se il saldo non è versato nel termine, l'aggiudicatario decade dall'aggiudicazione e la cauzione è trattenuta dalla Procedura; il Liquidatore ne riferisce al Giudice Delegato per i provvedimenti conseguenti.

2. Fondo spese. Nello stesso termine l'aggiudicatario versa, sul medesimo conto, un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per le imposte e le spese del trasferimento e della cancellazione delle formalità, salvo conguaglio e restituzione dell'eccedenza.

3. Trasferimento. Il trasferimento è disposto con decreto del Giudice Delegato, dopo l'integrale versamento del prezzo e del fondo spese.

4. Compenso del Gestore. È a carico dell'aggiudicatario il compenso del Gestore della vendita telematica ASTEPRO S.r.l., calcolato per scaglioni sul prezzo di aggiudicazione: 4% fino a € 300.000,00, con un minimo di € 1.000,00; 3% da € 300.000,01 a € 700.000,00; 2% oltre € 700.000,00; oltre IVA. Il compenso si versa ad ASTEPRO S.r.l., sullo stesso conto utilizzato per la cauzione, entro il termine fissato per il saldo prezzo.

SEZIONE VII – VISITE, PUBBLICITÀ, INFORMAZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

Visite. Gli interessati possono esaminare il bene chiedendolo tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (art. 216, comma 6, CCII), con congruo anticipo rispetto alla data dell'esperimento.

Pubblicità. Il presente avviso è pubblicato, almeno trenta giorni prima della vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito www.vendite-giudiziarie.net e sul portale del Gestore https://astepro.fallcoaste.it/, insieme alla relazione di stima.

Informazioni sulla procedura. Liquidatore Avv. Luca D'Apollo, studio in Foggia, Via Gramsci n. 107/I, scala D; PEC dapollo.luca@avvocatilucera.legalmail.it.

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

Trattamento dei dati. I dati personali dei partecipanti sono trattati nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679, esclusivamente per le finalità della presente vendita.

Disposizioni finali. La pubblicazione del presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Foggia, data della firma digitale

Il Liquidatore

Avv. Luca D'Apollo

