

Avv. Paola DE SIO
Via Barletta, 12 -76016 Margherita di Savoia (BT)
tel. 0883411432- cell. 3407479804
pec paoladesio@pec.it –email paolade@libero.it

TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 65/2017 R.G. F. TRIBUNALE DI FOGGIA

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CATERINA LAZZARA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Avv. Paola DE SIO, C.F. DSEPLA70H60C514P, con studio in Margherita di Savoia alla Via Barletta, 12 (Tel e fax. 0883411432, cell. 3407479804, pec paoladesio@pec.it, email paolade@libero.it), curatrice del Fallimento indicato in epigrafe, Delegato alla vendita con ordinanza del 19-22/4/2024 della Dott.ssa Caterina LAZZARA, e del 17/09/2024, e secondo programma di liquidazione, visti gli artt. 105-107-108 L.F., nonché gli artt. 570 e segg. c.p.c. nonché 12 e 13 del D.M. n. 32/2015,

RENDE NOTO AL PUBBLICO

che a decorrere dalle ore 12,00 del giorno 9/06/2026 e fino alle ore 12,00 del giorno 16/06/2026,

si procederà alla vendita senza incanto mediante la modalità telematica di cui all'art.24 D.M. n.32/2015 “**vendita asincrona telematica**”, a tempo prolungato, a mezzo del gestore della vendite pubblica, Gruppo Edicom s.p.a., che vi provvederà a mezzo del suo portale www.doauction.it, dei seguenti immobili:

LOTTO I

Locale di complessivi 84 mq commerciali, avente forma rettangolare allungata, posizionato al piano terra del fabbricato avente androne d'ingresso prospiciente su via Udine, destinato ad uso uffici e dotato di due ingressi (il principale diretto da via Udine con civico n.77/A ed il secondario, civico n.65/A, da stradina condominiale posta sul retro del fabbricato); confina per tre lati verso l'esterno e per un solo lato (sud-ovest) verso altra unità immobiliare. Il locale ad uso ufficio (LOTTO 1), infatti, risulta sui luoghi un unico ambiente mentre nella planimetria catastale sono rappresentati al suo interno due piccoli ambienti per servizi.

NCEU del Comune di Termoli (CB): Foglio 21 p.lla 641 sub 11, cat A10, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 84 mq, rendita € 898,64, Via Udine, piano T, scala A, lotto A.

PREZZO BASE LOTTO I: euro 100.800,00 (euro centomilaottocento/00).

Offerta minima: euro 75.600,00 (settantacinquemilaseicento/00).

Rilancio minimo in caso di gara:1/50 prezzo base.

Cauzione: 10% prezzo offerto.

*

LOTTO II

Locale di complessivi 30 mq commerciali, avente forma rettangolare, posizionato al piano terra del fabbricato con androne d'ingresso prospiciente su via Udine, destinato ad uso negozi e dotato di un solo ingresso, civico n.67/A, da stradina condominiale posta sul retro del fabbricato); confina per tre lati con altre unità immobiliari e per un solo lato (sud - est) verso esterno (stradina condominiale). A seguito di variazione presentata in Agenzia del Territorio il 20/10/2003 l'immobile ha subito una divisione dalla quale è comparso l'attuale "Foglio 21 p.lla 641 sub 44 cat C1" di consistenza pari a 26 mq. Difatti, si rileva che l'immobile ad uso negozio (identificato come LOTTO II), distinto in Catasto in conformità con lo stato attuale dei luoghi, rinviene da una precedente divisione (frazionamento) denunciata e registrata in catasto con pratica di divisione del 20/10/2003 - protocollo n.148006 (creazione dell'attuale immobile di 30 mq dalla divisione dell'immobile originario di 84 mq), mai denunciata al Comune di Termoli; inoltre, detto immobile, identificato al foglio 21 con particella 641 sub 44, non trova rispondenza con la posizione attribuita nell'ultimo elaborato planimetrico del 2010. Per rimuovere dette difformità, in adeguamento allo stato dei luoghi, l'aggiudicatario dovrà perfezionare gli opportuni atti amministrativi in sanatoria da effettuarsi presso l'ente competente.

NCEU del Comune di Termoli(CB): Foglio 21 p.lla 641 sub 44, cat C1, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 593,51, Via Udine n.67/A, piano T, lotto A.

PREZZO BASE LOTTO II: euro 36.000,00 (trentaseimila/00).

OFFERTA MINIMA: euro 27.000,00 (ventisettemila/00).

Rilancio minimo in caso di gara:1/50 prezzo base.

Cauzione: 10% prezzo offerto.

*

LOTTO III

Locale di complessivi 19 mq commerciali, avente forma rettangolare, posizionato in autorimessa al piano interrato del fabbricato con androne d'ingresso prospiciente su via Udine, destinato uso box auto e dotato di un solo ingresso dalla corsia di manovra comune dell'autorimessa; confina per due lati con muro contro-terra, per un lato (nord-est) con altra unità immobiliare e per un lato (sud-est) con corsia di manovra. NCEU del Comune di Termoli (CB): Foglio 21 p.lla 641 sub 10, cat C6, consistenza

19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 98,13, Via Udine, piano S1, scala A, lotto A.

PREZZO BASE LOTTO III: euro 17.100,00 (diciasettemilacento/00).

OFFERTA MINIMA: euro 12.825,00 (dodicimilaottocentoventicinque/00).

Rilancio minimo in caso di gara:1/50 prezzo base.

Cauzione: 10% prezzo offerto.

*

LOTTO IV

Locale di complessivi 20 mq commerciali, avente forma rettangolare, posizionato in autorimessa al piano interrato del fabbricato con androne d'ingresso prospiciente su via Venezia, destinato ad uso box auto e dotato di un solo ingresso dalla corsia di manovra comune dell'autorimessa; confina per due lati con muro contro-terra, per un lato (nord-est) con altra unità immobiliare e per un lato (nord-ovest) con corsia di manovra. Il locale ad uso box (LOTTO IV), infatti, risulta sui luoghi posizionato all'inizio della corsia di manovra, subito dopo la rampa di discesa, mentre nella planimetria catastale è posizionato in fondo a detta corsia. Le difformità descritte sono evidenti mettendo a confronto le planimetrie dello stato dei luoghi con quellecatastali, allegate alla relazione peritale. Per rimuovere dette difformità, in adeguamento allo stato dei luoghi, l'aggiudicatario dovrà apportare le necessarie variazioni catastali.

NCEU del Comune di Termoli (CB): Foglio 21 p.lla 639 sub 15, cat C6, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 103,29, Via Venezia, piano S1, scala A, edificio A.

PREZZO BASE LOTTO IV: euro 18.000,00 (diciottomila/00).

OFFERTA MINIMA: euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00).

Rilancio minimo in caso di gara:1/50 prezzo base.

Cauzione: 10% prezzo offerto.

I beni di cui sopra sono indicati ed analiticamente descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Lucio SURGO, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Per i suddetti beni immobili, ricadenti nel Comune di Termoli (CB), l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è dovuto per i locali ad uso box, mentre è dovuto per i locali ad uso uffici e negozi; per questi ultimi non è risultato presente in atti comunali alcun APE, presumibilmente per lo stato di incompletezza delle opere edili

ed impiantistiche, necessarie per la determinazione dell'efficienza energetica del locale.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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 dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

Offerte telematiche

a) L'offerta, in bollo da €16,00, deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, ed è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c.; dovrà essere presentata **entro le ore 12:00 del giorno 08/06/2026** con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

a.1) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

a.2) Il bollo deve essere pagato in modalità telematica tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel

“manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it

b) L’offerta dovrà contenere: b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l’offerta e l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenni, l’offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G. Fall.) della procedura e nome del Curatore delegato alla vendita; b.3) data e ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita; b.4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l’offerta; b.5) il prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del prezzo base; b.6) l’importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l’orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; b.7) il termine, non superiore a centoventi giorni dall’aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni; b.8) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.9) ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

c) Per l’ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all’esame delle offerte il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del Curatore delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l’offerta; il procuratore legale depositerà al Curatore delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al Curatore delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al Curatore delegato di accettare la nomina; il Curatore delegato redigerà apposito verbale di questa operazione e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria.

*

Cauzione.

Con l’offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo **pari al 10% del prezzo offerto** mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015, con causale “Fallimento n.65/2017 RG Fall. Tribunale di Foggia - cauzione” da effettuarsi sul c/c intestato alla procedura fallimentare (iban IT 10S053877846000003492702), con valuta di accredito entro il termine ultimo per

offrire (ore 12:00 del giorno 08/06/2026). La ricevuta del bonifico “eseguito” deve essere allegata all'offerta.

*

Inefficacia dell'offerta.

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione o con modalità differenti da quelle sopra indicate; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione versata con le modalità, nei tempi e nella misura suddetta.

*

Modalità della Vendita Telematica Asincrona

Il gestore della vendita telematica è la società Gruppo EDICOM S.p.a, che vi provvederà a mezzo del suo portale www.doauction.it.

L'udienza per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti deve aver luogo telematicamente innanzi al Curatore, Avv. Paola DE SIO, con studio in Margherita di Savoia alla Via Barletta, 12, tramite del portale della società, con pubblicità suppletiva su Astalegale.net S.p.a..

*

Esame delle offerte

a) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.doauction.it, mediante la modalità telematica di cui all'art.24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 “Vendita asincrona telematica”.

b) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

c) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo accedendo al portale con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

d) All'udienza il professionista delegato: d.1) verificherà la validità delle offerte; d.2) verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati; d.3) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara; d.4) i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

*

Gara e aggiudicazione

a) Unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta, anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente. Se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il Curatore può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione.

b) Pluralità di offerte: in tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al prezzo base d'asta e l'altra sia pari alla c.d. offerta minima, si procederà a gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita.

b.1) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale.

b.2) Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) e con SMS.

b.3) Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 tre minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 3 (tre) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

b.4) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Curatore l'elenco delle offerte in aumento ed il Curatore provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

c) Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il Curatore aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore tenuto conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antioriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

d) L'aggiudicazione definitiva resta comunque subordinata alle condizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F..

*

Versamento del prezzo e fondo spese

a) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo (detratta la cauzione versata) mediante bonifico sul conto corrente intestato al FALLIMENTO N.65/2017 REG.FALL. (iban IT 10 S0538778460000003492702), o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. Si precisa che il termine per il versamento ha natura perentoria e pertanto non è prorogabile. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

b) L'aggiudicatario dovrà, altresì, provvedere, con le stesse modalità di versamento del saldo del prezzo a depositare un ulteriore somma di importo pari al 10% (salvo integrazione) del prezzo di aggiudicazione, per le spese inerenti al trasferimento della proprietà ed agli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita tra cui in particolare: spese di registrazione, trascrizione, volturazione, spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

c) L'aggiudicatario, entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione, dovrà altresì provvedere al pagamento, direttamente al gestore della vendita, delle spese e competenze, pari al 3% (oltre iva, se dovuta) sul prezzo di aggiudicazione, da inviare a mezzo di bonifico bancario intestato a: GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16-D0326804607052737800861 - Banca Sella.

*

Finanziamenti.

I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it.

*

Condizioni di vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (anche in relazione alla L. n°47/85 ed al DPR n° 380/01) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità del bene venduto, oneri e spese di qualsiasi genere - ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento dell'immobile o di suoi impianti o di sua certificazione agli atti normativi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Inoltre, l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto o richiedere alcun risarcimento per l'eventualità in cui i frutti pendenti siano stati asportati anteriormente alla consegna dei terreni.

*

Richieste di visita

Le richieste di visite dovranno essere inoltrate esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche <http://venditepubbliche.giustizia.it> o del gestore della vendita.

*

Ulteriori informazioni

Presso il Curatore fallimentare tramite contatto telefonico (3407479804-0883411432) dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 20:00.

*

Rinvio

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Foggia, 17/02/2026

Il Curatore fallimentare

Avv. Paola DE SIO