**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**Fallimento n: 6/2023**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Lazzara**

**Curatore: Avv. Maria Rosa Porcaro**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA**

**1^ esperimento**

La sottoscritta **Avv. Maria Rosa Porcaro** con studio in **C.so Trinità, 37 76015 TRINITAPOLI (BT)**, telefono **0883630654**, mail: **m.r.porcaro@virgilio.it,** PEC procedura **fgf62023@efipec.it,** in qualità di Curatore della procedura in epigrafe;

- vista l'istanza del Curatore depositata in data 11.06.2026, finalizzata ad ottenere l'autorizzazione a porre in vendita il compendio immobiliare della società fallita;

- letta la relazione dell'esperto in atti;

- visti gli artt. 104 ter, 105, 107 e 108 l.f. e gli artt. 569 e segg. c.p.c. in quanto compatibili con la Legge fallimentare, con quanto previsto nell'istanza di vendita e con le forme della presente vendita;

- visto il provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato emesso in data 12.11.2026;

**AVVISA**

che a partire **dal giorno 11.01.2027 (con inizio alle ore 12:00)** e fino **al giorno 26.01.2027 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito **www.doauction.it** dei seguenti lotti:

➢ **LOTTO 1:**

*Piena proprietà del compendio immobiliare composto da capannone, piazzale, recinzione, cabina elettrica, attrezzature ed impianti annessi. L'Opificio produttivo è situato nella periferia nord del comune di San Paolo di Civitate (FG), avente accesso dal civico n. 55 di via Orazio. Riportato nel Catasto Urbano dello stesso comune al Foglio 25, P.lla 16 sub 6, Cat. D1. Il capannone ha una superficie coperta complessiva pari a mq 1.745,11 mq circa. È inserito all'interno di una ampia area recintata (asfaltata e solo parzialmente mantenuta a verde, estesa per complessivi 4.000 mq) avente accesso carrabile dalla Via Orazio n. 55 – già via Teanum km 0+300 - con struttura perimetrale di recinzione in calcestruzzo armato e soprastanti ringhiere metalliche (h 2.20 m) in parte, mentre altro tratto, verso monte, è costituito da muro controterra di contenimento del fondo industriale contiguo.*

**Il lotto n. 1 comprende:**

**1) Fabbricato principale costituito da un unico plesso tutto a piano terra così articolato:**

- Capannone di 930,69 mq destinato ad area di produzione, conservazione in regime di freddo, consegna magazzini e uffici;
- Capannone mq 634,68 destinato a lavorazioni e stagionatura in ambienti a temperatura e atmosfera controllata;
- Elemento di disimpegno e collegamento tra i due capannoni di mq 114.39;
- Area di carico automezzi e ingresso di mq 47,40

**2) Cabina elettrica di mq 10;**

- Si tratta di un manufatto edilizio ospitante l'impianto di trasformazione elettrica a servizio del capannone oggetto di stima. È collocato in corrispondenza del punto di arrivo della fornitura, sul fronte strada della recinzione del piazzale industriale, in angolo a sinistra rispetto al passo carrabile. L'accesso al manufatto avviene tramite il cancello metallico di via Orazio n. 55, servente anche i due capannoni di cui alla p.lla 16 del foglio 25 del Comune di San Paolo Civitate. È estesa circa mq 10 ed ha una età che può assumersi di 18 anni. A corpo, tenuto conto di tutti i suoi fattori intrinseci ed estrinseci, e di tutti i componenti elettrici e non, ad essa si può attribuire un probabile valore di mercato all'attualità pari a 10.000,00 €.

**3) Locale caldaia mq 7,95;**

**4) Piazzale;**

**5) Recinzione**

**6) Macchinari ed Impianti Generali e Specifici, come dettagliatamente indicati nella perizia e riportati nella tabella allegata al presente avviso.**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 1**

- capannone industriale **€ 600 000,00**
- piazzale **€ 202 500,00**
- recinzione **€ 48 000,00**
- cabina elettrica **€ 10 000,00**
- Macchinari, impianti generici e specifici **€ 101 500,00**

**TOTALE € 962.000,00**

- **PREZZO BASE D'ASTA**: ***EURO 962.000,00, OLTRE ONERI DI LEGGE***
- ***OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA) EURO 721.500,00, OLTRE ONERI DI LEGGE***
- **CAUZIONE**: ***10% DEL PREZZO OFFERTO***
- **RILANCI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: EURO 30.000,00**

***Si precisa che tutti i beni compresi nel Lotto 1 sono attualmente oggetto di un contratto di concessione in uso precario stipulato tra la Curatela ed un soggetto terzo, che avrà termine alla data della liquidazione del Lotto stesso.***

*******

➢ **LOTTO 2:**

*Piena proprietà del terreno situato in prossimità del capannone industriale di cui al LOTTO 1, dal quale dista poco più di 200 metri in linea d'aria. L'intero fondo è costituito da cinque particelle, delle quali solo due hanno una significativa consistenza. Ha forma irregolare costituita da una striscia larga circa 18 metri, accessibile dalla strada provinciale n. 31 (Via Orazio), collegata con una p.lla quadrangolare posta però nella zona più distante da via Orazio (circa120 metri). L'estensione totale del terreno è pari a mq 5.803.*

*I terreni sono censiti come segue:*

***1** - COMUNE DI SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) - TERRENO DI MQ. 1.669 F. 25 N. 602 EX 13.*

***2** - COMUNE DI SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) - TERRENO DI MQ. 185 F. 25 N. 603 EX 13.*

***3** - COMUNE DI SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) - TERRENO DI MQ. 3.647 F. 25 N. 609 EX 16.*

***4** - COMUNE DI SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) - TERRENO DI MQ. 141 F. 25 N. 610 EX 16.*

***5** - COMUNE DI SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) - TERRENO DI MQ. 161 F. 25 N. 611 EX 16.*

- **PREZZO BASE**: ***EURO 152.000,00, OLTRE ONERI DI LEGGE***
- ***OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA) EURO 114.000,00, OLTRE ONERI DI LEGGE***
- **CAUZIONE**: ***10% DEL PREZZO OFFERTO***
- **RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: EURO 5.000,00**

***Si precisa che tutti i beni compresi nel Lotto 2 sono attualmente oggetto di un contratto di concessione in uso precario stipulato tra la Curatela ed un soggetto terzo, che avrà termine alla data della liquidazione del Lotto stesso.***

**DESCRIZIONE DEI BENI E RINVIO ALLA PERIZIA**

I beni immobili, i macchinari, gli impianti e le altre componenti dei lotti sono analiticamente descritti nella perizia redatta dall' Ing. Antonio Perrotta in data 16 settembre 2024, allegata al fascicolo d'ufficio e pubblicata sui portali della vendita. La perizia si intende qui integralmente richiamata per quanto concerne la descrizione dei beni, la consistenza, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e ogni altro elemento rilevante.
La descrizione dei beni deve intendersi riferita al momento della redazione della perizia estimativa. Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione dei beni, delle perizie e di tutta la documentazione inerente alla procedura.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita si svolgerà esclusivamente con modalità telematica tramite i portali **www.doauction.it** e **www.garavirtuale.it**, mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**
Tutti gli interessati dovranno procedere alla registrazione gratuita sul portale, accettando espressamente le condizioni generali, nonché le condizioni e i termini prescritti nel presente avviso di vendita. Al momento della registrazione ciascun utente dovrà scegliere un nome utente e una password, che costituiranno le credenziali per accedere al sito e partecipare alle aste.
L'offerente persona giuridica dovrà registrarsi nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e allegando una visura camerale o certificato camerale aggiornato, dal quale risultino i poteri di rappresentanza, ovvero la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri. L'offerente persona fisica dovrà allegare un documento di identità e il codice fiscale, secondo le indicazioni del portale.
Il partecipante regolarmente registrato che intenda agire in rappresentanza di terzi dovrà essere munito di procura speciale, anche non notarile, contenente tutti i riferimenti del delegante e del lotto per il quale intende partecipare. La procura dovrà essere trasmessa prima dell'abilitazione alla gara all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it**.
Se il delegante è persona fisica, dovranno essere allegati i documenti di identità e i codici fiscali del delegante e del

delegato; se il delegante è persona giuridica, dovranno essere allegati i documenti di identità e i codici fiscali del legale rappresentante e del delegato, nonché una visura camerale aggiornata della società delegante.
Non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche per persona da nominare. Il delegato è responsabile in solido con il delegante per ogni inottemperanza procedurale e, in particolare, per il mancato versamento del saldo del prezzo, delle spese e dei compensi dovuti al Commissionario.

**CAUZIONE, BONIFICO E VALIDITÀ DELL'OFFERTA**

Per essere ammesso alla vendita ciascun offerente dovrà versare una cauzione pari al **10% del prezzo offerto**, mediante **bonifico bancario sul conto intestato a GRUPPO** EDICOM SPA, IBAN IT90E0326804607052737800862, Banca Sella S.p.A., ovvero secondo le ulteriori modalità eventualmente rese disponibili dal portale.
Il bonifico dovrà riportare nella causale: "RG 6/2023 – Lotto n. _ _ – Tribunale di Foggia" e quanto indicato nel portale, compreso l'eventuale identificativo dell'asta. **L'accredito sul conto indicato dovrà risultare effettuato entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente il termine della gara.**
La copia della contabile del versamento dovrà essere caricata secondo le istruzioni del portale e, ove richiesto, inviata al Commissionario all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it**, con indicazione del relativo CRO o dell'identificativo dell'operazione. Il mancato accredito della cauzione entro il termine prescritto rende l'offerta inefficace e comporta l'esclusione dalla partecipazione alla gara.
Dopo aver effettuato il versamento, l'offerente dovrà accedere alla gara tramite la funzione "Fai un'offerta" e inserire nei campi richiesti i dati relativi al bonifico, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione dalla partecipazione.
Le offerte saranno sottoposte alla verifica della loro conformità alle condizioni stabilite nel presente avviso e alle modalità prescritte dal regolamento del portale. Il gestore potrà annullare o rendere inefficace l'offerta non conforme alle condizioni, alle modalità o ai termini prescritti.
In caso di offerta unica, essa sarà inammissibile se inferiore all'offerta minima indicata per il lotto. In caso di pluralità di offerte, **i rilanci non potranno essere inferiori ad Euro 30.000,00 per il Lotto 1 e ad Euro 5.000,00 per il Lotto 2**.
L'offerta è altresì inefficace se perviene oltre il termine di iscrizione alla gara o se la cauzione non risulta accreditata nelle modalità e nei termini stabiliti.

**RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI**

La cauzione versata dagli offerenti non aggiudicatari sarà restituita dal Commissionario entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara, secondo le modalità previste dal portale. In caso di versamento mediante carta di credito, sarà ripristinata la disponibilità della somma; in caso di bonifico bancario, il Commissionario disporrà il relativo ordine di bonifico. Per ulteriori richieste sulla gestione delle cauzioni l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo **info@doauction.com**.

**SVOLGIMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA**

In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **cinque minuti** antecedenti l'orario di scadenza della gara telematica, la gara sarà prolungata fra gli offerenti di ulteriori **cinque minuti**, fino all'esaurimento definitivo delle offerte.
Terminata la gara, sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. In caso di unica offerta valida ed efficace, sarà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. All'esito della gara il Commissionario trasmetterà alla procedura la relazione finale, contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione dell'avvenuta acquisizione delle somme versate a titolo di cauzione.

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, dei regolamenti dei portali e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita, nonché dello stato di fatto e di diritto dei beni.

**ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

**A.** Il Curatore depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice Delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi degli artt. 107 e 108 L.F.

**B.** Decorsi dieci giorni dal deposito, salva l'eventuale sospensione della vendita nei casi previsti dalla legge, il Curatore comunicherà all'aggiudicatario l'esito della procedura e gli adempimenti necessari per il perfezionamento della vendita.

**C.** L'aggiudicatario sarà tenuto a versare **entro il termine massimo e perentorio di 120 giorni** dall'aggiudicazione o dalla comunicazione prevista dalla procedura il saldo del prezzo, detratta la cauzione, il fondo spese per il trasferimento, pari al **20% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio**, e ogni ulteriore somma dovuta.

**D.** Il saldo del prezzo e il fondo spese dovranno essere versati mediante distinti bonifici sul conto corrente della procedura, intestato al **Fallimento n. 6/2023 del Tribunale di Foggia, IBAN IT58B0538778580000003988335, BPER Banca S.p.A.,** indicando rispettivamente le causali "Saldo prezzo vendita procedura **Fall. n. 6/2023 Tribunale di Foggia – Lotto n. __" e "Spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 6/2023 Tribunale di Foggia – Lotto n. __".**

**E.** Il compenso spettante al Commissionario, pari al **3% oltre IVA** sul prezzo di aggiudicazione, dovrà essere versato entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria mediante bonifico sul conto intestato a **GRUPPO EDICOM SPA, IBAN IT16D0326804607052737800861, indicando la causale "Compensi di vendita – Procedura Fall. n. 6/2023 Tribunale di Foggia – Lotto n. __**".

**F.** Il mancato rispetto dei termini per il versamento del saldo prezzo, del fondo spese o dei compensi del Commissionario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale, salvo il diritto della procedura al risarcimento del maggior danno. La procedura potrà indire un nuovo esperimento di vendita o assumere ogni diversa determinazione consentita dalla legge.

**G.** La proprietà dei beni sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito o atto notarile predisposto da un notaio scelto dall'aggiudicatario, con attività nel **Comune di Foggia**, dopo l'integrale pagamento delle somme dovute e l'espletamento degli adempimenti della procedura.

Le somme versate saranno imputate, ai sensi dell'art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento, compresa la parte del compenso spettante al Commissionario, e poi al residuo prezzo.

**OFFERTE MIGLIORATIVE**

Eventuali offerte migliorative, per un importo **non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria**, potranno essere trasmesse all'indirizzo PEC della procedura **entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. La procedura valuterà tali offerte nell'esclusivo interesse della massa dei creditori e potrà sospendere la vendita nei casi e con le modalità previste dalla legge.

**CONDIZIONI DI TRASFERIMENTO E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

I beni sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni e servitù attive e passive. Gli immobili sono venduti 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, ai sensi dell'art. 2922 c.c., e non potrà essere revocata per alcun motivo imputabile allo stato dei beni. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese relativi agli adeguamenti urbanistici, edilizi, ecologici, ambientali e di sicurezza, anche se necessari e non evidenziati nella perizia.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento e al rogito notarile, comprese, a titolo esemplificativo, l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione, trascrizione e voltura dell'atto, l'eventuale IVA, le altre imposte, i diritti, gli oneri e ogni spesa necessaria o connessa al trasferimento. È altresì a carico dell'acquirente l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dalla legge.
La vendita è soggetta a imposta di registro o IVA secondo le aliquote di legge. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Curatore, contestualmente al saldo del prezzo, le relative dichiarazioni fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità e alle eventuali dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/2000.
Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi compresa la trascrizione della sentenza di fallimento, potranno essere cancellate a spese dell'aggiudicatario secondo il provvedimento e le autorizzazioni dell'Autorità Giudiziaria, dopo l'avvenuto saldo del prezzo. Restano ferme le disposizioni di legge in materia di cancellazione delle formalità e di imputazione delle relative spese.
L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento, oltre a quelle relative all'anno precedente, ove applicabili.
Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria. Il Giudice Delegato potrà sospendere o revocare l'esito della procedura competitiva qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o qualora la vendita si riveli non conveniente per la massa dei creditori.

**PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del Curatore, quale soggetto legittimato alla pubblicazione, sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 107, comma 1, L.F..
L'avviso di vendita e la perizia di stima saranno pubblicati e resi visionabili, almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica, sui portali **www.doauction.it** e **www.garavirtuale.it**, nonché sui siti autorizzati **www.asteannunci.it**, **www.asteavvisi.it**, **www.canaleaste.it** e **www.rivistaastegiudiziarie.it**. Potranno inoltre essere effettuate campagne pubblicitarie attraverso i canali commerciali individuati dal Commissionario.
Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali pubblicate sui portali **www.doauction.it** e **www.garavirtuale.it**.

**Per maggiori informazioni, per la richiesta di visione dei beni e per le modalità di partecipazione alla vendita, gli interessati potranno contattare il Curatore Fallimentare Avv. Maria Rosa Porcaro, con studio in C.so Trinità, 37 – 76015 Trinitapoli (BT), telefono 0883 630654, cellulare 339 4613598, e-mail m.r.porcaro@virgilio.it, PEC porcaro.mariarosaanna@avvocatifoggia.legalmail.it, oppure il Commissionario ai recapiti indicati nella scheda di vendita.**

Foggia, 13.11.2026

Il Curatore

Avv. Maria Rosa Porcaro

MARIA
ROSA
PORCARO
13.11.2026
15:56:52
GMT+01:00