



TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n° 13/2004 R.F. (ex Lucera)

Il Giudice Delegato al fallimento

Vista l'istanza del curatore avv. Marco Trivisonne

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;

AUTORIZZA

la vendita senza incanto in modalità sincrona mista del compendio costituito dai seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

a) **Opificio industriale** per la produzione e commercializzazione, all'ingrosso e al dettaglio, di mobili in legno e laminato plastico, sito in agro del comune di Chieuti, località "Mangiaforte", S.P. n. 44 Chieuti - Torre Fantina, da cui ha accesso; riportato in catasto terreni al Foglio 18, P.lla 238 di ha 1.14.37, Ente Urbano, in ditta F.D.M. S.r.l., confinante con terreno al F. 18 p.lle 224 e 231 stessa ditta, consistente in:

Capannone industriale prefabbricato di forma rettangolare di complessivi mq4.121 (superficie lorda coperta) altezza utile 6 m, al cui interno vi è una zona adibita ad uffici servizi igienici, alloggio per custode, magazzino e/o sala esposizione, distribuiti su due livelli per complessivi 2× (6,7×38,9)m. = mq.521 lordi, intercomunicanti mediante una scalinata interna.

Circostante terreno recintato adibito a piazzali di manovra, e parcheggi, su cui insiste una cabina elettrica;

b) **Terreno edificabile** - DESTINAZIONE URBANISTICA: D/2 ARTIGIANALE E SEMINDUSTRIALE, COMMERCIALE - di complessivi mq. 9.179, in agro del comune di Chieuti, località "Mangiaforte", S.P. n. 44 Chieuti - Torre Fantina, da cui ha accesso; riportato in catasto terreni al Foglio 18, P.lla 224 di ha 0.04.90 e P.lla 231 di ha 0.86.89, in ditta F.D.M. S.r.l., confinante con terreno al F. 18 p.lle 238 stessa ditta;

Prezzo base d'asta € 663.500,00

Offerta Minima: € 497.625,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Il Curatore provvederà ad acquisire certificato di destinazione urbanistica aggiornato alla data della pubblicazione dell'avviso di vendita.

Il bando di vendita dovrà indicare:

- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica **aggiornato** di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47;

-l'esistenza di formalità , vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att.c.p.c.).

Pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia - a cura del Curatore - mediante:

1) inserimento, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'avviso di vendita redatto dal Curatore; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

2) pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'avviso di vendita, della relazione di stima (ed eventuale integrazione della stessa) redatta dall'esperto – con l'oscuramento dei dati sensibili- almeno sul sito internet: www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.vendite-giudiziarie.net, oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche.

Si evidenzia che il Curatore anche sulla base delle peculiarità del compendio pignorato potrà richiedere forme aggiuntive di pubblicità.

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore e che tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno essere eseguite dal Curatore presso il suo studio o altro locale da questi indicato.

L'udienza per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo in presenza e telematicamente innanzi al Curatore, che, come da richiesta in tal senso formulata, è autorizzato ad avvalersi del Commissionario Pi. & Di S.n.c., tramite il portale di Zucchetti software giuridico "fallcoaste.it".

È fatto salvo in ogni caso il potere del Giudice Delegato di sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

Laddove la prima vendita vada deserta, il Curatore procederà con le medesime modalità, senza necessità di ulteriore autorizzazione, a successivi tentativi di vendita ad un prezzo base ribassato, per il secondo e terzo tentativo di vendita, di 1/4 rispetto alla precedente vendita deserta.

CONDIZIONI E MODALITÀ' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Offerte analogiche e telematiche

Prima Asta

Lotto	Prezzo base	Offerta minima
Lotto unico	€ 663.500,00	€ 497.625,00

Seconda Asta

Lotto	Prezzo base	Offerta minima
Lotto unico	€ 530.800,00	€ 398.100,00

Terza Asta

Lotto	Prezzo base	Offerta minima
Lotto unico	€ 424.640,00	€ 318.480,00

Quarta Asta

Lotto	Prezzo base	Offerta minima
Lotto unico	€ 339.712,00	€ 254.784,00

Gli interessati dovranno depositare la cauzione e formulare l'offerta d'acquisto con le seguenti modalità:

a) L'offerta analogica, in bollo da €. 16,00, irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3, c.p.c., dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) mediante deposito, anche ad opera di persona diversa dall'offerente, presso l'aula aste telematiche in Lucera alla Via Federico II, 11, (392 9961 144), escluso il sabato e la domenica), in busta chiusa, all'esterno della quale dovrà risultare unicamente il giorno stabilito per l'esame delle offerte.

a. L'offerta analogica di acquisto dovrà essere debitamente sottoscritta e contenere:

b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, dichiarazione di residenza nel Comune di Foggia o elezione di domicilio nel medesimo Comune (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria fallimentare), recapito telefonico, stato civile dell'offerente con acclusa copia fotostatica del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale (si evidenzia che non sarà possibile aggiudicare ed intestare il bene ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Nel caso in cui l'offerente sia un minore d'età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, dovrà essere allegata all'offerta l'originale o la copia autentica della procura; nel caso in cui l'avvocato presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere sciolta entro e non oltre 3 (tre) giorni mediante deposito della procura speciale notarile rilasciata in favore dell'avvocato medesimo.

Laddove l'offerente sia un cittadino di un altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato all'offerta il certificato di cittadinanza e di residenza in Italia e, eventualmente, il permesso o la carta di soggiorno per la verifica della condizione di reciprocità.

Se l'offerente è coniugato andrà indicato il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in regime di comunione legale dei beni.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicarne i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e il Codice Fiscale, nonché allegare il certificato / visura del Registro delle Imprese Giuridiche in corso di validità, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché la copia fotostatica del documento di identità del soggetto che ha la legale rappresentanza della società.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare nonché delle eventuali agevolazioni fiscali di cui si intende godere.

b.2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

b.3) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.4) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere comunque inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (tenuto conto anche dei ribassi innanzi precisati) a pena di esclusione;

b.5) l'indicazione del termine ultimo di pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (termine che, comunque, non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione (se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 60 (sessanta) giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; viceversa, se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di sessanta giorni).

b.6) la cauzione in misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 1 / 2021 Reg. Fall. Tribunale di Foggia".

c) l'offerta telematica di acquisto dovrà essere presentata nei medesimi termini e con le medesime caratteristiche e contenuti di cui ai punti che precedono 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 oppure sul sito internet del Gestore della vendita, previa registrazione al sito www.fallcoaste.it; l'offerente dovrà quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti. 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.

Il bollo dovrà 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. All'offerta telematica dovrà essere allegata la copia della documentazione già indicata con riferimento all'ipotesi di offerta depositata in formato cartaceo (a titolo di esempio: copia del documento di identità dell'offerente, certificato / visura camerale, copia della disposizione di bonifico, ecc.).

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che presenta l'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e contenere l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dall'avviso di vendita (servizio fornito dal gestore della vendita telematica) nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere eseguito mediante bonifico bancario sul conto del Commissionario Pi. & Di. Snc (IBAN: IT09 T030 3278 4400 10000001 508) con causale "fall. 13/2004 cauzione per offerta di acquisto".

La ricevuta, completa del numero identificativo del versamento stesso nonché del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, va allegata all'offerta.

Il mancato accredito del bonifico entro il termine di cui all'avviso di vendita determinerà l'invalidità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.

Il bollo deve essere pagato con modalità telematica.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, sarà restituito l'importo della cauzione al netto degli oneri bancari.

d) l'offerente partecipa alla vendita con la medesima modalità (telematica o analogica) in cui ha presentato l'offerta.

Inefficacia dell'offerta

Sarà inefficace l'offerta:

- a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione;
- b) con l'indicazione di un prezzo inferiore al prezzo base d'asta diminuito di un quarto;
- c) non accompagnata dalla cauzione nella misura suddetta;
- d) non accompagnata dalla necessaria procura speciale in caso di partecipazione all'asta di un avvocato in nome e per conto di altra persona;
- e) che preveda per il versamento del saldo del prezzo un termine superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

Esame delle offerte e svolgimento della gara

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverrà, anche in assenza degli offerenti, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, avanti al Curatore avv. Marco Trivisonne presso l'Aula delle Aste Telematiche Pi+Di in Lucera (FG) alla Via Federico II, n. 11.

Le offerte presentate in busta chiusa saranno aperte dal Curatore alla presenza degli offerenti. Le offerte analogiche saranno successivamente inserite dal Curatore nel portale telematico del gestore onde consentire anche agli offerenti connessi telematicamente di conoscere le offerte analogiche presentate.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal curatore utilizzando il portale del gestore della vendita alla presenza degli offerenti nella sala d'aste; gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi al portale gestito dalla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. utilizzando le credenziali di accesso ricevute al momento di presentazione della offerta. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni

di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a presenziare all'asta; in mancanza, ricorrendone i presupposti di legge, sarà comunque aggiudicatario del bene.

Modalità di deliberazione sulle offerte

Unica offerta: se l'offerta valida è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta anche nell'ipotesi di mancata partecipazione da parte dell'unico offerente. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il curatore possono far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterranno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Pluralità di offerte: in tutti i casi in cui vi siano più offerte valide il curatore inviteranno gli offerenti ad una gara con modalità sincrona mista partendo dall'offerta più alta con rilanci entro il termine massimo di due minuti di importo non inferiore a quello indicato dal curatore nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al curatore saranno riportati nel portale telematico e resi visibili a coloro che partecipano alla gara con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi telematicamente saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al curatore.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà formulato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati, in ordine di priorità:

- a) maggiore importo del prezzo offerto;
- b) a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata;
- c) a parità di prezzo offerto e di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- d) a parità di prezzo offerto, di cauzione versata e del termine indicato per il versamento del saldo prezzo, chi avrà formulato l'offerta per primo sulla base delle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

Aggiudicazione

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazioni successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art.108 l.f..

Delle operazioni di vendita sarà redatto processo verbale, contenente i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci effettuati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario. Il verbale sarà poi trasmesso ad opera del gestore della vendita al giudice o al referente della procedura, e consegnato all'aggiudicatario.

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà.

Versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo (detratta la cauzione versata) in unica soluzione mediante bonifico sul conto corrente intestato al "Fallimento n. 13/2004 Reg. Fall. Tribunale di Foggia

(ex Lucera)" (le coordinate bancarie saranno comunicate all'esito dell'aggiudicazione), o mediante uno o più assegni circolari intestati a "Fallimento n. 13/2004 Reg. Fall. Tribunale di Foggia (ex Lucera)" nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 60 giorni dall'aggiudicazione. 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, salvo il risarcimento del maggior danno.

Fondo spese

Tutte le spese derivanti dal trasferimento del bene (quali, ad esempio, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito e quant'altro) sono a carico dell'aggiudicatario. Pertanto, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare con le medesime modalità un fondo spese, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura di tutte le spese necessarie per il trasferimento del bene.

Buyer's Premium

L'aggiudicatario, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dovrà altresì provvedere al pagamento, direttamente al Commissionario, del Buyer's Premium calcolato sull'importo di aggiudicazione del bene nella misura del 4% (quattro per cento) con un minimo di € 1.000,00. Il Buyer's Premium sarà trattenuto dal commissionario anche in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo.

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

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risultanti, altresì, dalla relazione dell'Esperto d'ufficio nominato dal Giudice Delegato depositata in atti. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma D.P.R. 380 / 2001 ed all'art. 40, 6° comma Legge 47 / 1985 e successive integrazioni e modificazioni.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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.

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da altre trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.

Almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche “pvp.giustizia.it” gestito dal Ministero della Giustizia, sul portale del gestore della vendita (www.fallcoaste.it) unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima, nonché sui siti www.vendite-giudiziarie.net; www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it;

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Curatore Fallimentare avv. Marco Trivisonne.

Rispetto della privacy

Tutti i dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento del Garante della Privacy n. 679 / 2016 in materia di protezione dei dati personali.

Decreto di trasferimento

Preliminarmente alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento il Curatore, qualora occorrente, curerà, con l'ausilio del nominato esperto le operazioni di accatastamento e di frazionamento dell'immobile staggito ed in ogni caso provvederà ad acquisire una visura catastale aggiornata al fine di verificare se vi siano state variazioni di sorta effettuate d'ufficio (es. allineamento mappe).

Avvenuto il versamento del prezzo, il Curatore, entro e non oltre il termine di giorni sessanta, predisporrà il Decreto di Trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice delegato. Per i terreni al decreto dovrà essere allegato aggiornato certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Al fine di consentire al giudice di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, **il Curatore provvederà ad allegare alla bozza del decreto le ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di vendita che coprono il ventennio precedente la dichiarazione di fallimento (o sino all'atto di acquisto se precedente al ventennio), e ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ispezioni ipotecarie, dalla data del Fallimento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario, e di detta spesa dovrà darsi avviso nel bando di vendita.**

Foggia, 24/02/2023 .

Il Giudice Delegato
dott.ssa Caterina Lazzara