

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Giudice Delegato: **DR. FRANCESCO MURGO**  
Curatore Fallimentare: **AVV. MARIA BARBARO**  
Gestore vendita telematica: **FALLCOASTE.IT**

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **16 FEBBRAIO 2022**, alle ore 11.00, davanti il delegato alla vendita **AVV. MARIA BARBARO** presso l'aula aste telematiche in Lucera (FG) alla via Federico II n. 11 avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti.

### LOTTO 1:

Quota pari a 2/9 dell'intero degli immobili in Cerignola - zona PIP - Via dei Sellai

Terreno contraddistinto in Catasto al Foglio 167 particelle 627-788-802-809 per una superficie complessiva di mq. 3.792. Il prezzo del terreno compravenduto nella stessa area PIP e di recente contrattazione è di euro 22,00/mq.

Pertanto, possiamo attribuire al terreno in oggetto il seguente valore:  $\text{mq } 3.792 \times \text{€ } 22,00/\text{mq} = \text{€ } 83.424,00$

TETTOIA rif. n. 1: Tettoia posta a destra dell'ingresso nella struttura, ad uso parcheggio auto, realizzata con profili in ferro tubolari di tipo semplice non zincato e copertura in lamiera grecata zincata da mm. 4., con semplice ancoraggio al suolo senza fondazioni a trave in calcestruzzo. La tettoia è abusiva e priva di concessioni edilizie, pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario il progetto in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Il valore di stima tiene conto dell'eventuale sanatoria e versamento degli oneri di urbanizzazione pari al doppio degli oneri e costi da versare al Comune di Cerignola. Valore di stima. Costo di costruzione:  $\text{€ } 30,00/\text{mq} \times \text{mq } 51,70 = \text{€ } 1.551,00$

TETTOIA rif. n. 2: Tettoia posta a sinistra dell'ingresso nella struttura, ad uso parcheggio auto, realizzata con profili in ferro tubolari di tipo semplice non zincato e copertura in lamiera grecata zincata da mm. 4., con semplice ancoraggio al suolo senza fondazioni a trave in calcestruzzo. Superficie mq. 96,00. Altezza minima mt. 3,89 e massima mt. 4,10.

La tettoia è abusiva e priva di concessioni edilizie, pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario il progetto in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Il valore di stima tiene conto dell'eventuale sanatoria e versamento degli oneri di urbanizzazione pari al doppio degli oneri e costi da versare al Comune di Cerignola. Valore di stima. Costo di costruzione:  $\text{€ } 30,00/\text{mq} \times \text{mt } 96 = \text{€ } 2.880,00$

ABITAZIONE rif. n. 3: Fabbricato singolo cielo-terra composto da un unico piano adibito ad abitazione con antistante portico e scala di accesso adiacente per l'accessibilità al lastrico solare. La struttura è in muratura portante mista e intelaiata con struttura in c.a. Internamente l'immobile si compone di ampio soggiorno, tinello con cucinino, n. 2 wc, 2 ripostigli, corridoio, 3 camere notte.

Come si evince dalla documentazione fotografica, il fabbricato ha finiture scadenti, con pavimentazione in ceramica e rivestimenti dei servizi igienici e del cucinino anche in ceramica di vecchia manifattura (risalente agli anni '80). Le pareti sono intonacate a civile liscio, però a motivo di numerose infiltrazioni dal lastrico solare, in diversi ambienti l'intonaco è ammalorato e scrostato.

Pertanto, possiamo definire le finiture scadenti e l'immobile per poter essere riutilizzato necessita di una radicale ristrutturazione. Superficie dell'abitazione: mq 218. Superficie del portico adiacente: mq 83. Valutazioni:

ai fini della valutazione il portico di mq 83 sarà valutato al 50% del valore dell'abitazione (mq 41,50).

$\text{Mq. } 218 + \text{mq } 41,5 = \text{mq } 259,50 \times \text{€ } 300,0/\text{mq} = \text{€ } 77.850,00$

CAPANNONE rif. n. 4: Fabbricato composto da un unico piano adibito a deposito con piccolo vano ufficio interno. La struttura è in muratura portante mista e intelaiata con struttura in c.a. con pilastri interni in c.a.. L'accesso avviene tramite ampio portone.

Come si evince dalla documentazione fotografica, il fabbricato ha finiture semplici, con pavimentazione in cemento levigato grezzo. Le pareti sono intonacate a civile liscio sia internamente che esternamente, però ci sono diverse zone dove l'intonaco è ammalorato e scrostato a motivo di infiltrazioni dal lastrico solare. L'immobile è dotato di impianto elettrico di illuminazione funzionante. Superficie del deposito: mq 543 altezza interna mt. 4,50

Trattasi struttura ad uso deposito-cella refrigerante realizzata con moduli in coibentato da cm. 12. Posta a destra del compendio immobiliare e costruita in adiacenza al confine di proprietà. Si accede tramite porta automatica scorrevole da mt. 2,20. Internamente l'impianto di refrigerazione è dismesso, la pavimentazione è in cemento levigato grezzo. La struttura è infissa al suolo tramite cordoli in calcestruzzo armato. Superficie delle celle uso deposito: mq 62 altezza interna mt. 4,50 Valutazioni:  $Mq. 543 \times € 220,0/mq = € 119.460,00$

CELLE FRIGO rif. n. 5: Trattasi struttura ad uso deposito-cella refrigerante realizzata con moduli in coibentato da cm. 12. Posta a destra del compendio immobiliare e costruita in adiacenza al confine di proprietà. Si accede tramite porta automatica scorrevole da mt. 2,20. Internamente l'impianto di refrigerazione è dismesso, la pavimentazione è in cemento levigato grezzo. La struttura è infissa al suolo tramite cordoli in calcestruzzo armato. Superficie delle celle uso deposito: mq 62 altezza interna mt. 4,50 Valutazioni:  $Mq. 62 \times € 200,0/mq = € 12.400,00$

TETTOIA rif. n. 6: trattasi di tettoia posta a destra del compendio immobiliare adiacente la recinzione, ad uso deposito, realizzata con profili in ferro tubolari di tipo semplice non zincato, capriate a reticolato in copertura a doppia falda, con lamiera grecata zincata da mm. 4., con ancoraggio al cordolo di fondazione tramite tirafondi. Superficie mq. 217,00

Altezza minima mt. 4,61 e massima mt. 5,70.

La pavimentazione è in semplice battuto di cemento. Non vi sono impianti tecnologici.

La tettoia è abusiva e priva di concessioni edilizie, pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario il progetto in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il valore di stima tiene conto dell'eventuale sanatoria e versamento degli oneri di urbanizzazione pari al doppio degli oneri e costi da versare al Comune di Cerignola. Il valore di stima tiene conto dell'eventuale sanatoria e versamento degli oneri di urbanizzazione parial doppio degli oneri e costi da versare al Comune di Cerignola.

Valore di stima. Costo di costruzione:  $€ 120,00/mq \times mq 217 = € 26.040,00$

TETTOIA rif. n. 7: trattasi di tettoia posta a sinistra del compendio immobiliare adiacente la recinzione, ad uso deposito, realizzata con profili in ferro IPE di tipo semplice non zincato, struttura portante della copertura in IPE ancorata nella muratura di recinzione. Unica falda inclinata. La copertura è con lamiera grecata zincata da mm. 4.

Tutta la struttura è ancorata al cordolo di fondazione tramite tirafondi. Superficie mq. 194,00

Altezza minima mt. 4,20 e massima mt. 4,67.

La pavimentazione è in semplice battuto di cemento e ghiaia. Non vi sono impianti tecnologici.

La tettoia è abusiva e priva di concessioni edilizie, pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario il progetto in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il valore di stima tiene conto dell'eventuale sanatoria e versamento degli oneri di urbanizzazione parial doppio degli oneri e costi da versare al Comune di Cerignola.

Valore di stima. Costo di costruzione:  $€ 90,00/mq \times mq 194 = € 17.460,00$

TETTOIA rif. n. 8:

trattasi di tettoia posta a est del compendio immobiliare adiacente la recinzione, ad uso deposito, realizzata con profili in ferro IPE di tipo semplice non zincato, struttura portante della copertura in IPE ancorata nella muratura di recinzione. Unica falda inclinata. La copertura è con lamiera grecata zincata da mm. 4.

Tutta la struttura è ancorata al cordolo di fondazione tramite tirafondi. Superficie mq. 264,00

Altezza minima mt. 4,20 e massima mt. 4,67.

La pavimentazione è in semplice battuto di ghiaia. Non vi sono impianti tecnologici.

La tettoia è abusiva e priva di concessioni edilizie, pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario il progetto in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il valore di stima tiene conto dell'eventuale sanatoria e versamento degli oneri di urbanizzazione parial doppio degli oneri e costi da versare al Comune di Cerignola. Valore di stima. Costo di costruzione:  $€ 90,00/mq \times mq 264 = € 23.760,00$

**PREZZO BASE D'ASTA: € 26.251,00**  
**OFFERTA MINIMA € 19.689,00**

Delegato alla vendita: avv. MARIA BARBARO, con studio in Lucera (FG) alla via Mazzaccara, 24, tel. fax 0881 1782750 – cell. +39 328 0255014 – mail: mariaabarbaro@libero.it; mail PEC: barbaro.maria@avvocatilucera.legalmail.it.

### **MODALITÀ DI VENDITA.**

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, così come descritto nella perizia e allegati, rinvenibili sui siti [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, alle quali si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno, non festivo, (escluso il sabato e la domenica) antecedente la data di vendita** e potranno essere presentate in maniera analogica (cioè in modo tradizionale, su carta resa legale) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato (escluso il sabato e la domenica) oppure, in alternativa, con modalità telematica all'interno del portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure dal Portale del gestore della vendita telematica [www.FALLCOASTE.it](http://www.FALLCOASTE.it) secondo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi.

È valida la formulazione di offerte inferiori al prezzo base d'asta, purché pari ad almeno il 75% del prezzo base, con l'avvertimento che in tale caso il curatore fallimentare può far luogo alla vendita solo quando ritiene che non vi sia serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed in mancanza di istanze di assegnazione.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO N. 84/2014 REG. FALL. – TRIBUNALE DI FOGGIA" oppure bonifico bancario sempre a favore del fallimento (IBAN: - IT60N0200815716000104371636). Dovranno altresì essere contestualmente corrisposti gli oneri fiscali, le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività. Gli oneri vengono stimati in via approssimativa e salvo conguaglio nella misura del 20% del prezzo offerto, salva l'applicazione delle eventuali agevolazioni di legge.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

**L'offerta di acquisto su supporto analogico** deve essere presentata in busta chiusa e deve essere redatta su carta resa legale con bollo da 16 euro; deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), fotocopia documento di riconoscimento, residenza, stato civile, recapito telefonico, domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni vengono fatte presso la Cancelleria), eventuale indirizzo PEC del soggetto offerente; se l'offerente è coniugato il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto e dei termini di pagamento, che verrà valutata dal professionista delegato il giorno della vendita ai sensi e per gli effetti dell' art. 572 cpc; l'eventuale richiesta di tassazione con l'agevolazione acquisto prima-casa (o eventuali altri tipi di agevolazione fiscale); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

All'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO N. 84/2014 REG. FALL. – TRIBUNALE DI FOGGIA" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

Non è ammessa la formulazione di offerte per conto terzi, se non da procuratore legale che agisca in forza di mandato (art. 571 cpc); è ammessa la partecipazione alla gara anche a mezzo di un mandatario purché munito di procura speciale autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

In caso di più offerte, si preannuncia che si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti e tra quelli collegati telematicamente al portale del gestore della vendita partendo

dall'offerta più alta, con il rilancio minimo indicato nell'avviso, secondo le modalità operative sinteticamente di seguito indicate alla sezione "modalità di partecipazione alle operazioni di vendita". Agli offerenti che hanno partecipato alla gara e che non si sono resi aggiudicatari dell'immobile esitato verrà immediatamente restituita la cauzione depositata.

**L'offerta di acquisto mediante modalità telematica** essa dovrà essere presentata accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure al Portale del gestore della vendita telematica **WWW.FALLCOASTE.IT** secondo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi. L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale del fallimento;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente del fallimento;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Essa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. 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 versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito almeno 5 giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte con bonifico bancario sul conto "FALLIMENTO N. 84/2014 REG. FALL. - TRIBUNALE DI FOGGIA" (IBAN: IT60N0200815716000104371636) con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto (indicare il numero del lotto che si intende acquistare)". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno di scadenza dell'offerta (ossia il giorno non festivo antecedente la data della vendita), pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al curatore. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal curatore ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società **Zucchetti Software Giuridico**. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita 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 connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque

aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci stabiliti dal professionista delegato al momento della gara.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si evidenzia che 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.

**Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della curatela e spese a carico dell'aggiudicatario.**

Il presente avviso è inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché pubblicato sui siti <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal delegato alla vendita a chiunque vi abbia interesse ai recapiti sopra indicati.

Lucera, 15 dicembre 2021

Il delegato alla vendita

AVV. MARIA BARBARO