

PROCEDURA DI SCIoglimento PER ATTO D'AUTORITÀ

ex art. 2545-septiesdecies c.c.

SOC. COOP. EDILIZIA a r.l. LA GARGANICA

D.D. MIMIT n. 35/SAA/2024 del 14.05.2024 — C.F. 84000930713



AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

di unità immobiliare in San Severo (FG) — via Carlo Poerio n. 1

Primo esperimento di vendita autorizzato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy con provvedimento del Direttore Generale Servizi di Vigilanza in data 20.04.2026 (rif. note prot. n. 26823/2025 e n. 34514/2025).



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Occhicone, Commissario Liquidatore della «Soc. Coop. Edilizia a r.l. La Garganica», con sede in San Severo (FG), C.F. 84000930713, posta in scioglimento per atto d'autorità ai sensi dell'art. 2545-septiesdecies c.c. con Decreto Direttoriale del Ministero delle Imprese e del Made in Italy n. 35/SAA/2024 del 14 maggio 2024, in esecuzione del provvedimento autorizzativo del Direttore Generale Servizi di Vigilanza del 20 aprile 2026 — che costituisce lex specialis del presente avviso —

rende noto

che il giorno **10 luglio 2026, alle ore 11:00**, presso lo studio del Notaio Dott.ssa Anna Maria Lembo, in Lucera (FG), Piazza Matteotti n. 7, si terrà il primo esperimento di vendita senza incanto dell'unità immobiliare di proprietà della procedura di seguito descritta.

2. DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in San Severo (FG), via Carlo Poerio n. 1, posta al piano rialzato di un fabbricato di sei piani fuori terra ed uno interrato, con accesso indipendente dalla via Carlo Poerio. L'appartamento si compone di ingresso, corridoio, cucina abitabile, tre camere e un bagno, per una superficie lorda di mq. 92, oltre a balcone di mq. 4 (computato a 1/3) e cantinola al piano interrato di mq. 13,50 (computata al 50%), per una superficie commerciale complessiva di mq. 100.

Il fabbricato, realizzato in struttura di cemento armato con tamponamenti in mattoni forati, è dotato di ascensore, di cortile condominiale comune con la palazzina gemella posta al civico 3 e di facciata in parte rivestita in mattoncini e in parte intonacata. Le rifiniture interne dell'unità sono datate e necessitano di ammodernamento integrale: l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e non risulta allacciato alla rete del metano; gli impianti idrici, fognari ed elettrici sono datati e da rifare; la pavimentazione, gli infissi interni ed esterni e i sanitari versano in stato di vetustà; sono presenti diffuse infiltrazioni e distacchi di intonaco. La cantinola, accessibile da scala interna comune, presenta a sua volta segni di umidità e necessità di intervento.

Identificazione catastale:

INTESTATARIO	Soc. Coop. Edilizia a r.l. La Garganica — C.F. 84000930713 — proprietà 1/1
COMUNE	San Severo (FG) — codice I158



PROCEDURA DI SCIoglIMENTO PER ATTO D'AUTORITÀ

ex art. 2545-septiesdecies c.c.

SOC. COOP. EDILIZIA a r.l. LA GARGANICA

D.D. MIMIT n. 35/SAA/2024 del 14.05.2024 — C.F. 84000930713



INDIRIZZO	via Carlo Poerio n. 1, scala B, interno 1, piano rialzato
CATEGORIA	A/3 — Classe 3 — vani 5
FOGLIO	31
PARTICELLA	7273
SUBALTERNO	2
RENDITA CATASTALE	€ 503,55
SUPERFICIE CATASTALE	mq. 102 (mq. 101 escluse aree scoperte)
CONFORMITÀ	planimetria conforme allo stato dei luoghi
CLASSE ENERGETICA	G — EPgl,nren 144,15 kWh/m ² anno (APE Regione Puglia cod. 7105125000583594, valido fino al 07.01.2035)
PROVENIENZA	atto Notaio Giuseppe Fiore del 06.09.1956, trascritto il 15.09.1956 ai nn. 363480 R.P. e 13421 R.G.
LICENZA EDILIZIA	n. 3 del 13.05.1957 — fine lavori 11.06.1958 (certificazione 11.01.1964); non risulta richiesta agibilità

Pertinenza esterna — area cortilizia. A servizio del fabbricato risulta l'area circostante recintata di circa mq. 328, censita al foglio 31, particella 5698, categoria F/1, attualmente intestata alla «Cooperativa Edilizia Autoferrotranvieri La Garganica S.r.l.», che dovrà essere ripartita pro-millesimi tra tutti i condomini delle due palazzine (particelle 7273 e 7274). Il Commissario Liquidatore, in attuazione delle prescrizioni dell'autorità di vigilanza, è tenuto ad attivarsi con il Notaio rogante, competente per materia, per la risoluzione della problematica. Della relativa quota millesimale a servizio dell'unità in vendita si darà atto in sede di rogito.

3. STATO DI FATTO E DI DIRITTO — ESONERO DA GARANZIE

Il bene è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di piena ragione e proprietà del soggetto in scioglimento, con le servitù attive e passive, accessioni, dipendenze, pertinenze, usi, diritti e obblighi, come visto e piaciuto. I partecipanti alla gara sono tenuti a dichiarare espressamente di conoscere e accettare lo stato del bene, ritenendolo idoneo all'uso che intendono farne, con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi, difetti, difformità, ivi compresi quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, ancorché occulti, irricognoscibili o comunque non evidenziati in perizia.

Sono altresì a carico esclusivo dell'aggiudicatario gli oneri e le spese relative all'asporto e allo smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti presso l'immobile.

Non si applicano al presente avviso le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., in conformità al provvedimento autorizzativo dell'Autorità di vigilanza.

PROCEDURA DI SCIoglimento PER ATTO D'AUTORITÀ

ex art. 2545-septiesdecies c.c.

SOC. COOP. EDILIZIA a r.l. LA GARGANICA

D.D. MIMIT n. 35/SAA/2024 del 14.05.2024 — C.F. 84000930713



4. PREZZO BASE D'ASTA

<p>PREZZO BASE D'ASTA</p> <p>€ 25.000,00</p> <p><i>(venticinquemila/00) — oltre oneri di legge</i></p>

Il prezzo base è pari al valore di stima determinato dalla perizia asseverata in data 11 febbraio 2025 redatta dal Per. Agr. Giovanni Paolo De Capua, iscritto al Collegio Provinciale dei Periti Agrari di Foggia n. 557. Sulla somma di aggiudicazione si applicheranno gli oneri di legge (imposte di registro, ipotecaria e catastale, ovvero IVA se dovuta, oltre a bolli, onorari notarili, trascrizione, voltura ed eventuali oneri di cancellazione) integralmente a carico dell'aggiudicatario.

5. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno pervenire in plico chiuso e sigillato presso lo studio del Notaio Dott.ssa Anna Maria Lembo, in Lucera (FG), Piazza Matteotti n. 7, **entro e non oltre le ore 10:00 del giorno 10 luglio 2026**. Sul plico non dovrà essere apposta alcuna indicazione idonea a rivelarne il contenuto, salvo l'indicazione del nome del Notaio dinanzi al quale si svolge la procedura, della data della vendita e del nome di chi materialmente reca il plico (che può anche essere persona diversa dall'offerente). Il plico dovrà essere consegnato a mani dello stesso Notaio o di suo collaboratore incaricato, che ne rilascerà ricevuta.

Le offerte presentate sono irrevocabili sino al termine delle operazioni di gara o, in caso di gara con un unico offerente, sino all'aggiudicazione. La presentazione di offerta comporta integrale conoscenza e accettazione di tutte le condizioni del presente avviso, della perizia di stima, della planimetria catastale e di ogni documento depositato presso lo studio del Notaio prescelto.

6. CONTENUTO E DEPOSITA A CORREDO DELL'OFFERTA

6.1 — Contenuto dell'offerta

L'offerta, redatta in carta libera, dovrà contenere, a pena di inammissibilità: (a) le complete generalità dell'offerente, codice fiscale, residenza/sede, stato civile e regime patrimoniale (se persona fisica), ovvero dati identificativi della persona giuridica con indicazione del legale rappresentante e dei poteri di firma; (b) l'esatta indicazione del bene di cui si chiede l'acquisto; (c) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato all'art. 4; (d) il termine entro cui si impegna a versare il saldo del prezzo, comunque non superiore a quello fissato all'art. 9; (e) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare lo stato di fatto e di diritto del bene; (f) la dichiarazione di aver preso visione del provvedimento autorizzativo dell'Autorità di vigilanza e del presente avviso, accettandone integralmente il contenuto; (g) eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (es. prima casa); (h) data e sottoscrizione.

PROCEDURA DI SCIoglIMENTO PER ATTO D'AUTORITÀ

ex art. 2545-septiesdecies c.c.

SOC. COOP. EDILIZIA a r.l. LA GARGANICA

D.D. MIMIT n. 35/SAA/2024 del 14.05.2024 — C.F. 84000930713



All'offerta dovranno essere allegate: copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; per le persone giuridiche, certificato camerale di data non anteriore a tre mesi e copia della delibera autorizzativa, ove necessaria.

6.2 — Cauzione (10%)

L'offerente dovrà allegare al plico un assegno circolare non trasferibile, intestato a «Procedura di scioglimento Soc. Coop. Edilizia a r.l. La Garganica», di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero. In caso di aggiudicazione, l'importo della cauzione sarà imputato in conto prezzo. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita al non aggiudicatario al termine delle operazioni di gara.

6.3 — Acconto spese e diritti di gara (5%)

L'offerente dovrà altresì allegare al plico un secondo assegno circolare non trasferibile, intestato a «Procedura di scioglimento Soc. Coop. Edilizia a r.l. La Garganica», di importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto, a titolo di acconto spese e diritti di gara, infruttifero. Tale importo, in caso di mancata aggiudicazione, sarà integralmente restituito al non aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione, l'importo del 5% resta acquisito alla Procedura quale acconto sulle spese effettive di gara, di trasferimento e accessorie (in particolare: onorari notarili, imposte di registro, ipotecaria e catastale ovvero IVA, bolli, trascrizione, voltura, cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri di pubblicità). Le spese effettive saranno conguagliate al rogito: ove le stesse risultino di importo superiore al 5% depositato, l'aggiudicatario provvederà al versamento integrativo contestualmente al saldo del prezzo; ove di importo inferiore, la differenza sarà restituita all'aggiudicatario al perfezionamento dell'atto pubblico di trasferimento. L'importo del 5% non si somma al saldo del prezzo di vendita di cui all'art. 9, costituendo posta autonoma a copertura delle spese.

7. APERTURA DELLE OFFERTE E GARA AL RIALZO

L'apertura dei plichi e l'esame delle offerte avranno luogo **il giorno 10 luglio 2026, alle ore 11:00**, presso lo studio del Notaio Dott.ssa Anna Maria Lembo in Lucera (FG), Piazza Matteotti n. 7, alla presenza degli offerenti che intendano intervenire personalmente o a mezzo di procuratore speciale munito di procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Qualora pervenga una sola offerta valida e ritualmente corredata dei depositi prescritti, di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, il Notaio procederà all'aggiudicazione provvisoria al sottoscrittore.

In presenza di più offerte validamente ammesse, al fine di individuare il migliore offerente si procederà nella medesima sede a una gara al rialzo tra i soli offerenti presenti, con rilancio minimo non inferiore al 5% (cinque per cento) della migliore offerta in essere, arrotondato all'euro superiore. Il bene sarà aggiudicato in via definitiva, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., a chi avrà effettuato il rilancio più alto, ovvero, in mancanza di rilancio dopo congrua attesa, al migliore offerente in busta. Delle operazioni di gara il Notaio redigerà apposito verbale.

PROCEDURA DI SCIoglimento PER ATTO D'AUTORITÀ

ex art. 2545-septiesdecies c.c.

SOC. COOP. EDILIZIA a r.l. LA GARGANICA

D.D. MIMIT n. 35/SAA/2024 del 14.05.2024 — C.F. 84000930713



In caso di parità tra più offerte e mancata partecipazione alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente la cui offerta sia stata depositata per prima.

8. AGGIUDICAZIONE E ATTO PUBBLICO DI TRASFERIMENTO

L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio Dott.ssa Anna Maria Lembo, di fiducia del Commissario Liquidatore, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della gara.

Per gli effetti di cui all'art. 1193 c.c. e in conformità al provvedimento autorizzativo, in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e degli oneri di legge nei termini e con le modalità di cui all'art. 9, l'aggiudicatario perderà il diritto all'acquisto e la cauzione del 10% sarà integralmente acquisita alla Procedura, ferma restando la facoltà del Commissario Liquidatore di agire per il maggior danno.

9. SALDO DEL PREZZO E ONERI DI LEGGE

Contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento, e comunque entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data della gara, l'aggiudicatario è tenuto a versare:

- a) il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo della cauzione del 10% già imputato in conto prezzo;
- b) gli oneri di legge sull'atto di trasferimento (imposte di registro, ipotecaria e catastale, ovvero IVA se dovuta, bolli, onorari notarili, trascrizione, voltura);
- c) l'eventuale conguaglio sulle spese e diritti di gara di cui all'art. 6.3, qualora le spese effettive risultino superiori all'acconto del 5% già depositato.

Il versamento del saldo dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario ovvero assegno circolare non trasferibile, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Notaio rogante. Il mancato pagamento del saldo e degli oneri nei termini comporta, ai sensi dell'art. 8, la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.

10. CANCELLAZIONE DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene saranno cancellate ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 400/1975, in virtù di consenso prestato dal Commissario Liquidatore, successivamente all'integrale pagamento del prezzo, contestualmente al perfezionamento della vendita. Le relative spese, ove previste, sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

11. PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente avviso, unitamente alla documentazione di gara (regolamento, perizia di stima, planimetria catastale, attestazione di prestazione energetica e ulteriore documentazione tecnica), sarà depositato presso lo studio del Notaio prescelto e pubblicato — per almeno quarantacinque giorni anteriori alla data della vendita — sui seguenti canali:

- a) Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>);
- b) sito www.astegiudiziarie.it;
- c) sito www.vendite-giudiziarie.net;

PROCEDURA DI SCIoglIMENTO PER ATTO D'AUTORITÀ

ex art. 2545-septiesdecies c.c.

SOC. COOP. EDILIZIA a r.l. LA GARGANICA

D.D. MIMIT n. 35/SAA/2024 del 14.05.2024 — C.F. 84000930713



d) ulteriori siti web specializzati a maggiore diffusione, secondo le forme ritenute più idonee dal Commissario Liquidatore per la massima conoscibilità della procedura.

12. VISITA DELL'IMMOBILE E ACCESSO AGLI ATTI

Gli interessati potranno richiedere la visione del bene e l'accesso alla documentazione di gara (perizia, planimetrie, visure, APE, provvedimento autorizzativo) inviando istanza al Commissario Liquidatore Dott. Giuseppe Occhicone (PEC: dott.occhicone@pec.it — telefono: 328 8295374). Le visite saranno organizzate secondo un calendario reso disponibile in fase di pubblicità. La documentazione di gara sarà altresì consultabile presso lo studio del Notaio rogante.

13. ESPERIMENTI DI VENDITA SUCCESSIVI

In caso di mancata aggiudicazione, il Commissario Liquidatore potrà pubblicizzare, entro il termine massimo di novanta giorni successivi all'esperienza odierna, l'avvio di un ulteriore tentativo di vendita al miglior offerente con le medesime modalità del presente avviso, applicando un ribasso massimo di 1/5 (un quinto) sul prezzo base dell'ultima asta. La presente procedura di gara dovrà essere espletata entro 120 (centoventi) giorni dalla data del provvedimento autorizzativo dell'Autorità di vigilanza.

14. DISPOSIZIONI FINALI E NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del codice di procedura civile, con esclusione dell'art. 572 c.p.c., nonché al provvedimento autorizzativo dell'Autorità di vigilanza del 20 aprile 2026, che costituisce lex specialis della procedura. Si rammenta che la presente vendita è disposta nell'ambito di una procedura di scioglimento per atto d'autorità ai sensi dell'art. 2545-septiesdecies c.c. e non di liquidazione coatta amministrativa.

Il trattamento dei dati personali degli offerenti avverrà nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., per le sole finalità connesse alla procedura di vendita e ai successivi adempimenti.

Apricena, lì 30 aprile 2026

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dott. Giuseppe Occhicone

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

