



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA  
SEZIONE FALLIMENTI**

**FALLIMENTO N. 33/2021 Reg. Fall.**

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

**Curatore: dott.ssa Roberta Orsino**

**Gestore vendita telematica (ex art. 107 l.f.): GSD Srl**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta dott.ssa Roberta Orsino quale Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe,

**PREMESSO CHE:**

- in data 28/06/2023, il Tribunale di Foggia ha emesso la sentenza dichiarativa del fallimento e la sottoscritta dott.ssa Roberta Orsino è stata nominata Curatore fallimentare della procedura in epigrafe;
- in esecuzione del programma di liquidazione regolarmente approvato e predisposto dallo scrivente si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita;
- la GSD S.r.l. è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 della L.F. e, pertanto, lo scrivente Curatore può avvalersene per la liquidazione della massa attiva del Fallimento, come autorizzato dal G.D. in data 13 marzo 2025;
- il presente Avviso sarà pubblicato sulla piattaforma [www.asteinvista.it](http://www.asteinvista.it), [www.openaste.it](http://www.openaste.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP);
- per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA ASINCRONA A TEMPO PROLUNGATO TRAMITE COMMISSIONARIO GSD Srl**;

**AVVISA**

che il giorno **29 APRILE 2025 alle ore 12:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario GSD Srl, dei beni come di seguito analiticamente descritti:

**LOTTO 1:**

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Lucera (FG), Via Giuseppe Mazzini n.133-135, identificata al N.C.E.U. foglio 28 part.219 sub.12, cat. a/4, classe 3, consistenza 4 vani, R.C. euro 320,20, S.C. totale 64 mq.

**Descrizione dettagliata**

Il lotto è parte di un fabbricato a due piani fuori terra, con copertura piana, la cui costruzione risale molto probabilmente agli anni '40, che si presenta con struttura in muratura portante ed elementi divisorii interni in laterizio. Mediante due ingressi posti su marciapiede pubblico, identificati dai civici nn. 133 (sul Vicolo chiuso laterale) e 135 sul fronte strada di Via Giuseppe Mazzini, si accede all'immobile al Piano Terra. Le condizioni di manutenzione esterne sono scarse, con parziali distacchi di alcune zone intonacate. Entrando nell'immobile dal civico 135, ci si immette nell'ambiente unico soggiorno cucina e frontalmente si accede al corridoio che conduce nella zona notte. All'inizio del corridoio, sulla destra, c'è il bagno con finestra che affaccia lato vicolo chiuso mentre, sulla sinistra c'è il ripostiglio. Proseguendo lungo il corridoio si accede sulla destra alla camera con porta-finestra, che costituisce il secondo accesso all'appartamento (civico 133 dal lato del vicolo chiuso) e sul fondo la camera da letto con

finestra doppia anta. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, con serrande avvolgibili metalliche di colore grigio. Le porte interne sono in legno tamburato color marrone.

Il bagno è dotato di sanitari, lavandino e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di raffrescamento mentre, non è presente il gas, fornito a mezzo di bombola.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone e sufficienti le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

### **Estensione**

Superficie commerciale: 64,00 mq

### **Confini**

Nord-Est: altra u.i.; Sud-Est: vincolo chiuso; Sud-Ovest: via Mazzini; Nord-Ovest: altra u.i.

### **Stato di occupazione**

Immobile in affitto

### **Destinazione urbanistica**

SCIA n. 1836 prot. 6860 del 09/12/2017 cambio destinazione d'uso da C1 ad A4

**Prezzo base:** € 48.600,00# oltre oneri di legge se dovuti;

**Offerta minima:** € 36.450,00# oltre oneri di legge se dovuti;

**Caucione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 1.000,00#**

### **LOTTO 2:**

1. Quota di 1/12 di unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in Lucera (FG), Via Gioacchino Rossini n.15, identificata al N.C.E.U. Foglio 29 part. 3838sub. 25, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 14 mq, R.C. euro 32,23;
2. Quota di 1/12 di unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in Lucera (FG), Via Gioacchino Rossini n.15, identificata al N.C.E.U. Foglio 29 part. 3838 sub. 21, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, R.C. euro 44,62

### **Descrizione dettagliata**

Il lotto è costituito di n.2 garage collocati al Piano Seminterrato di un fabbricato a cinque piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1971. Il tetto è piano e costituisce un terrazzo calpestabile. La struttura è in c.a., solai in laterocemento e i tramezzi divisorii dei garage sono in blocchi di cemento. Mediante un ingresso posto direttamente su strada pubblica al civico n. 15 di Via Gioacchino Rossini, si accede mediante rampa carrabile all'area garage di cui fanno parte i due garage (unità 1 - sub 25 ed unità 2 - sub 21). Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con un unico lato libero su Via Rossini. Mentre, l'area garage è in uno stato di manutenzione scarso.

Dalla basculante metallica di color marrone, al civico 15 di Via Rossini, si accede alla rampa carrabile che conduce al Piano Seminterrato. Alla fine della rampa, subito sulla destra, è situato il primo garage (unità 1 - sub 25) mentre, proseguendo lungo la corsia di manovra si ruota attorno al blocco di garage centrali fino ad arrivare all'ultimo (unità 2 - sub 21) che è collocato frontalmente ad essa.

Entrambi i garage sono chiusi da una basculante metallica di colore grigio. Essi presentano una superficie commerciale rispettivamente di 14 e 18 mq, con altezza interna di 2,40 m. La pavimentazione è in graniglia e le pareti sono in blocchi di cemento rifiniti con intonaco grezzo, parzialmente distaccato. Le condizioni di manutenzione interne sono scarse, con parziali distacchi dell'intonaco e vistose macchie di olio motore sul pavimento.

### **Estensione**

- Superficie Commerciale Garage sub 25: 14,00 mq;
- Superficie Commerciale Garage sub 21: 18,00 mq.

### **Confini**

Unità 1: Nord: Via Gioacchino Rossini; Est: altra u.i.; Sud: altra u.i. – unità 2 (sub21); Ovest: corsia di manovra;

Unità 2: Nord: altra u.i. – unità 1 (sub25); Est: corsia di manovra i.; Sud: altra u.i.; Ovest: altra u.i

### **Stato di occupazione**

Immobili in uso

### **Destinazione urbanistica**

Licenza di Costruzione Edilizia n.2430 del 30/08/1968.

**Prezzo base:** € 1.750,00# oltre oneri di legge se dovuti;  
**Offerta minima:** € 1.312,50# oltre oneri di legge se dovuti;  
**Caucione: 10% del prezzo offerto**  
**Rilancio minimo: € 100,00#**

### **LOTTO 3:**

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano sesto di uno stabile in Lucera (FG), Via Vecchione n.39, identificata al N.C.E.U. Foglio 81 part. 462 sub. 33, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, R.C. euro 464,81, S.C. Totale 111 mq e comprensivo di complementi d'arredo presente allo stato di fatto nell'unità immobiliare

### **Descrizione dettagliata immobile**

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato in Lucera, composto da sette piani fuori terra, la cui costruzione risale intorno al 1969. Il piano terra è destinato a garage o locali commerciali mentre, i restanti piani sono residenziali. Mediante un portone posto su strada pubblica, al civico n. 39 di Via Vecchione, si accede all'ingresso condominiale. L'accesso ai piani è consentito sia a mezzo di ascensore che di scalinata condominiale. Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con fenomeni di degrado del calcestruzzo di alcuni balconi, concentrati agli ultimi piani della facciata posteriore.

Entrando nell'immobile, si accede alla zona di ingresso direttamente connessa al soggiorno, solo un tramezzo di altezza circa 1 m separa i due ambienti. Alla destra della porta di ingresso è collocato il ripostiglio. Mentre, procedendo sul lato sinistro lungo il corridoio, si accede alla cucina sulla destra, alla camera matrimoniale in fondo frontalmente, alla cameretta in fondo a sinistra e al bagno sulla sinistra, all'altezza della cucina. Gli affacci esterni sono costituiti da 3 portefinestre doppia anta che consentono gli accessi ad altrettanti balconcini (soggiorno, cucina e camera matrimoniale).

Gli infissi sono doppi: all'esterno in PVC bianco e all'interno in legno color mogano, entrambi con doppio vetro. Le tapparelle avvolgibili color marrone sono inserite tra i due infissi. Il bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas, di climatizzazione e di riscaldamento con caldaia e radiatori. Le condizioni di manutenzione interne sono buone, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

### **Estensione**

Superficie Commerciale: 111,00 mq.

### **Confini**

Nord-Est: Via Di Pierno; Sud-Est: altra u.i.; Sud-Ovest: altra u.i.; Nord-Ovest: affaccio su terrazzo del fabbricato adiacente

### **Stato di occupazione**

L'immobile è concesso in locazione con contratto regolarmente registrato e scadenza 30 settembre 2027

### **Destinazione urbanistica**

Non sono state reperite documentazioni relative all'immobile, il cui primo accatastamento è datato 05/04/1969.

### **Complementi d'arredo:**

#### **LOCALE CUCINA:**

1. Cucina componibile in MDF color noce avente le dimensioni di cm. 310 x 300 e cm. 90 di altezza, suddivisa in parete inferiore composta da otto antine di varie dimensioni ed una con quattro cassetti, completa di piano cottura a quattro fuochi, lavabo a due vasche in acciaio inox e forno statico marca ARISTON; la parete superiore con antine di varie dimensioni, alcune in legno ed altre con vetro trasparente e Kappa; il tutto in buono stato d'uso;
2. Una lavastoviglie da incasso marca WHITE WEST, non funzionante;
3. Un frigo marca RAYMOND; funzionante;
4. Cassetiera in MDF color noce con piano colore grigio chiaro avente le dimensioni di cm. 70 x 60 x 90 di altezza;
5. Tavolo in legno, allungabile, avente le dimensioni di cm. 128 x 85 x 78 di altezza, completo di quattro sedie in legno, il tutto in buone condizioni;
6. Una lavatrice marca RAYMOND – modello LUV 1005A++, funzionante;
7. Caldaia marca FERROLI – nuova. Il conduttore dichiara che la stessa è stata installata da poco e che non ha mai funzionato perché priva di documentazione;

#### **LOCALE SOGGIORNO:**

8. Parete attrezzata in MDF colore ciliegio avente le dimensioni di cm. 365 x 210 di altezza, composta da moduli a giorno, vetrinette, quattro cassetti nella parte inferiore e sei moduli chiusi con ante;
9. Mobile basso in MDF colore ciliegio con due ante, avente le dimensioni di cm. 40 x 90 x 80 di altezza;
10. Televisore PHILIPS – 50" modello 50PFH4009/88, funzionante;
11. Numero una lampada piantana con base in gesso, avente le dimensioni di cm. 192 di altezza;
12. Split marca Wema con pompa di calore, in discrete condizioni d'uso e da revisionare;
13. Numero due sedie in struttura in ferro e con seduta e schienale in strisce di legno;
14. Numero un divano a due posti in simil pelle colore salmone, in discrete condizioni;
15. Numero un divano a tre posti in simil pelle colore salmone, in discrete condizioni;

#### **CAMERETTA:**

16. Armadio a parete in truciolato colore arancio, composto da sei ante da cm. 120 ed avente le dimensioni di cm. 280 x 50 x 220 di altezza; completo di cassetiera, avente le dimensioni di cm. 40 x 40 x 110 di altezza e formato da sei cassetti
17. Mobile guardaroba in truciolato avente le dimensioni di cm. 58 x 89 x 210 di altezza e formato da due ante superiori e quattro cassetti nella parte inferiore;
18. Tavolo in MDF di colore nero, avente le dimensioni di cm. 67 x 110 x 74 di altezza;
19. Numero due sedie in plastica di colore nero;
20. Numero due sedie in struttura metallica di colore nero con seduta in plastica di colore nero;

#### **CAMERA DA LETTO:**

21. Camera da letto composta da armadio in legno color noce avente le dimensioni di cm. 300 x 60 x 250 di altezza, formato da due ante centrali con specchio e due ante laterali in legno;

22. Numero un comò in legno color noce, avente le dimensioni di cm. 45 x 164 x 85 di altezza con otto cassetti;
23. Due comodini in legno color noce, aventi le dimensioni di cm. 46 x 65 x 50 di altezza;
24. Un letto matrimoniale avente le dimensioni di cm 175 x 210;
25. Numero due piccole lampade sui comodini ed una sul comò;
26. Una specchiera ovale a muro posizionata alla parete del comò;
27. Numero un quadro posizionato alla parete del letto raffigurante un viale con alberi.

L'ammontare totale del valore attribuito ai beni destinati all'arredo è quantificato in euro 2.500,00.

**Prezzo base:** € 80.000,00 # oltre oneri di legge se dovuti;  
**Offerta minima:** € 60.000,00# oltre oneri di legge se dovuti  
**Caucione: 10% del prezzo offerto**  
**Rilancio minimo: € 1.500,00#**

#### **LOTTO 4:**

1. Unità immobiliare ad uso lastrico solare posta al piano secondo di uno stabile in Lucera (FG), Via Andrea Papa n.1, identificata al N.C.E.U. Foglio 82 part. 272 sub. 8, Categoria F/5, consistenza 235 mq;
2. Terreno ad uso giardino privato posto in agro di Lucera (FG), identificato al N.C.T. Foglio 82 part. 561, Qualità orto, Classe U, Superficie 120 mq, R.D. euro 1,05, R.A. euro 0,62;
3. Quota di 1/12 di terreno ad uso agricolo posto in agro di Lucera (FG), identificato al N.C.T. Foglio 30 part. 1343, Qualità uliveto, Classe U, Superficie 1.014 mq, R.D. euro 6,28, R.A. euro 3,40

#### **Descrizione dettagliata**

Le n.3 unità immobiliari che costituiscono il Lotto 4 sono:

1. il lastrico solare di un fabbricato in Lucera, composto da due piani fuori
2. terra, la cui costruzione risale a un'epoca non certa anteriore al 1985;
3. un terreno, classificato come terreno agricolo, ma utilizzato come.

#### **Unità 1**

Il lastrico solare al Piano Terzo del fabbricato, è accessibile mediante un portone posto su strada pubblica identificato dal civico n. 1 di Via Papa (Sud). Il corpo di fabbrica si presenta in fase di ristrutturazione totale, con sopraelevazione dello stesso. Il lastrico all'atto del sopralluogo si presentava come un cantiere al rustico, per la realizzazione di un appartamento di circa 120 mq con 70 mq di tra terrazzi e balconi, così come da progetto depositato al Comune di Lucera. Sono state realizzate le strutture verticali e il solaio di copertura, così come le tompagnature esterne. La facciata di Via Montesanto (Est) è stata intonacata e tinteggiata mentre, le altre facciate sono ancora al grezzo con laterizi a vista e zone parzialmente intonacate. Risultano ancora da completare l'impiantistica e le finiture, i cui costi di 450 €/mq verranno detratti nella stima al paragrafo successivo (risposta al quesito 3).

#### **Unità 2**

Il terreno al Foglio 82 p.la 561 pur essendo classificato come agricolo ed incluso all'interno del Catasto Terreni, all'atto del sopralluogo, si presentava come un giardino privato annesso al fabbricato adiacente. L'accesso allo stesso è garantito da un cancello metallico pedonale posto di fianco al portone di Via Papa 1 (Sud). Il giardino si presenta parzialmente pavimentato, con aiuole ed alberi nella zona restante, attualmente destinato a deposito dei ponteggi e di altri materiali impiegati per la ristrutturazione del fabbricato adiacente.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Lucera (all.III) risulta edificabile in quanto compreso all'interno della zona classificata all'art. 29.2 (Strutturale) e 67.2 (Programmatico) delle N.T.A. in ARO.vf (Ambito di riordino viale ferroviaria). In relazione al vigente PUG non risultano vincoli

ed oneri sulle aree in questione. Nello specifico, la zona classificata ARO.vf è un'area centrale battuta a cavallo di viale ferrovia, con morfologia complessa, che collega la stazione alla Piazza del Popolo, caratterizzato dalla presenza di edilizia per scuole superiori, edilizia privata con destinazione residenziale, edilizia sottoposta a tutela, strutture alberghiere, aree mercatali ed aree libere.

Le prescrizioni definite all'art. 4.1 sono le seguenti: all'intera superficie libera, compresa tra la s. appulo sannitica e la linea di delimitazione ad est (via Montesano) del comparto, viene attribuito un indice di edificabilità territoriale pari a 1,70 mc/mq complessivi, di cui 1,20 mc/mq per residenza e 0,50 mc/mq per terziario e turistico, da cui deriva un volume virtuale (valutato quale ristoro per i proprietari delle aree cedute al Comune per la realizzazione dei servizi), che deve essere allocato in una superficie di concentrazione volumetrica (Scv), in base al principio del trasferimento dei diritti volumetrici.

### Unità 3

Il terreno al Foglio 30 p.lla 1343 è un uliveto collocato nell'estrema periferia ad Est dell'abitato di Lucera, posto sul fronte strada di Via delle Porte Antiche. Dalla quale, attraversando il piccolo marciapiede asfaltato (confine Ovest) ci si immette direttamente nel terreno in oggetto. Esso è accessibile anche mediante un tratturo interpodereale posto sul fronte Sud che dalla strada pubblica, fiancheggiando l'immobile in oggetto, conduce anche ai terreni confinanti. Sia il marciapiede che il tratturo costituiscono la p.lla 1753. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Lucera (all. III) risulta edificabile in quanto compreso all'interno della zona classificata all'art. 29.1 delle N.T.A. (Strutturale) e art. 67.1 delle N.T.A. (Programmatico) in Ambito ARO.pa: "Zona B" (Ambito di riordino via delle Porte Antiche). In relazione al vigente PUG non risultano vincoli ed oneri sulle aree in questione.

Nello specifico, la zona classificata ARO.pa è una frangia urbana localizzata tra via Foggia e via delle Porte Antiche, caratterizzato dalla presenza di edificato sparso con diverse tipologie edilizie, rivenienti in massima parte da trasferimento di volumetrie assentite in zona agricola, e destinazioni miste e con ripartizione fondiaria pressoché definita.

L'obiettivo del PUG è la riqualificazione urbanistica dell'area con possibilità di recuperare una sua pur minima contestuale dotazione di servizi, finalizzati al miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, alla equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

Il PUG/P suddivide l'ambito in due zone così come definito in cartografia e il terreno in oggetto appartiene alla zona B, compresa tra zona A e la via Salnitro a nord, priva di edificazione, per la quale si definisce la seguente modalità di intervento: strumento attuativo (PUE) esteso alla maglia compresa tra la viabilità di piano, con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,8 mc/mq per la residenza, fatta salva le volumetrie esistenti alla data del 15.5.2014 di adozione del PUG, con cessione di aree a standard nella misura di 18 mq ogni 120 mc di nuova edificazione.

### Estensione

- Superficie Commerciale Lastrico Solare: 133,00 mq;
- Superficie Commerciale Terreno in Via Andrea Papa: 120,00 mq;
- Superficie Commerciale Terreno in Via Porte Antiche: 1.014,00 mq.

### Confini

Unità 1: Nord: affaccio su altra u.i.; Est: Via Montesanto; Sud: Via Andrea Papa; Ovest: altra u.i. – unità 2 del lotto 3.

Unità 2: Nord: altra u.i.; Est: altra u.i. – unità 1 del lotto 3; Sud: Via Andrea Papa; Ovest: altra u.i.

Unità 3: Nord: p.lle 1521 e 1290; Est: p.lla 1463; Sud: p.lla 1753 tratturo interpodereale; p.lla 1753 marciapiede pubblico di separazione da Via delle Porte Antiche.

### Stato di occupazione

Immobili in uso.

### Destinazione urbanistica

#### Unità 1

- Concessione in SANATORIA n.3031 del 26/10/1998;
- PdC n. 962 del 19/11/2020 per Ristrutturazione Edilizia e Sopraelevazione Piano Secondo.

**Prezzo base:** € 50.000,00# oltre oneri di legge se dovuti;  
**Offerta minima:** € 37.500,00# oltre oneri di legge se dovuti;  
**Cauzione: 10% del prezzo offerto**  
**Rilancio minimo: € 1.000,00#**

### LOTTO 5:

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano T-1-2 di uno stabile in Alberona (FG), Via Solferino n.11, identificata al N.C.E.U. Foglio 39 part. 171 sub. 3, Categoria A/4, Classe 1, consistenza 4 vani, R.C. euro 185,92, S.C. Totale 90 mq;

### Descrizione dettagliata

Il lotto è parte di un fabbricato in Alberona, composto da due piani fuori terra, costruito in epoca non nota, ante 1° Settembre 1967. Dal portone di ingresso su Via Solferino (Sud), si accede alla rampa di scale che conduce direttamente all'appartamento al piano primo. Le condizioni di manutenzione esterne sono scarse. Entrando nel portoncino in legno in Via Solferino (Sud), si accede alla rampa di gradini che conduce nell'appartamento al Piano Primo. In cima alle scale, sulla destra sono collocate due camere da letto, la prima illuminata da una finestra doppia anta e la seconda da una porta-finestra con accesso al balconcino (Via Trento e Trieste - Est) e da una finestrella quadrata. Tornando sul pianerottolo della scalinata di accesso e procedendo sul lato opposto, si accede alla zona cucina-soggiorno con un bagno cieco in fondo a destra. Gli infissi sono l'unico elemento di recente installazione e risultano in PVC di colore bianco con doppio vetro. Non si rilevano né avvolgibili né persiane né scuretti interni. Le porte interne sono quelle originarie in legno di colore bianco e fortemente degradate. Il bagno è dotato di lavandino, sanitari, scaldino e doccia. Sono presenti gli impianti idricosanitario, fognante, elettrico.

### Estensione

Superficie commerciale: 90,00 mq.

### Confini

Nord: altra u.i.; Est: Via Trieste; Sud: Via Solferino, Ovest: altra u.i.

### Stato di occupazione

Immobile in uso

### Destinazione urbanistica

Non sono state reperite documentazioni relative all'immobile al Lotto 3, il cui primo accatastamento è datato 05/04/1969.

**Prezzo base:** € 16.500,00# oltre oneri di legge se dovuti;  
**Offerta minima:** € 12.375,00# oltre oneri di legge se dovuti;  
**Cauzione: 10% del prezzo offerto**  
**Rilancio minimo: € 330,00#**

**Maggiori dettagli sono rinvenibili dalla documentazione scaricabile nella sezione allegati**

## **AVVISA ALTRESI'**

Tutte le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore **12 del giorno antecedente (28 APRILE 2025) la data fissata per la vendita**. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla relazione di consulenza tecnica di ufficio redatta dall'Ing. Daniele Russo e depositata **agli atti della procedura**, alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento; la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o deformità 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, costi di smaltimento, di bonifica del sito, di conferimento in discarica e utenze condominiali se esistenti di qualsivoglia genere non pagate dal debitore per quanto concerne il termine di legge, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, restituzione e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Parimenti la variazione delle consistenze alla data di efficacia della vendita rispetto alla perizia di stima, anche con riguardo ai rapporti contrattuali e/o concessori pendenti, non dà diritto ad alcun risarcimento, indennità, restituzione, riduzione del prezzo o a qualsivoglia altra pretesa dell'aggiudicatario, dovendosi ritenere inalterato il valore del compendio immobiliare nel suo complesso considerato o comunque dei singoli beni ed essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
2. Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso.
3. Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a totale carico dell'aggiudicatario. La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni in originale ai fini fiscali con copia del documento di identità; ove ne ricorra le ipotesi, dovrà essere consegnata al curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale;
4. Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale).
5. I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali;
6. È esclusa qualsiasi responsabilità a carico di GSD S.r.l. così come del curatore, riguardo l'esistenza di diritti di terzi su beni oggetto della vendita (art. 2920 c.c.);
7. La vendita avviene con obbligo a carico e onere dell'aggiudicatario di accertamento della loro conformità alla normativa sulla sicurezza;

**La visione, pertanto, è raccomandata.**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI**

Per partecipare alla vendita competitiva, l'utente interessato dovrà accedere sul sito [www.openaste.it](http://www.openaste.it) accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni specifiche ed i termini prescritti nell'avviso. Al momento della presentazione dell'offerta a ciascun utente viene richiesto di compilare i campi previsti dalla scheda/inserzione.

Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali aggiudicatari dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta. L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GSD Srl indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì).

1. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art.12 D.M.32/2015:

- **se l'offerente è persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; **se l'offerente è minorenne:** l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
  - **se l'offerente è una società,** la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il nome del legale rappresentante, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese o il certificato del Registro delle Persone Giuridiche, non anteriore a un mese, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza dell'offerente.
  - **se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato:** e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante.
  - l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
  - la data, l'orario e il numero di TRN del bonifico/pagamento tramite carta di credito, effettuato per il versamento della cauzione;
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico/pagamento tramite carta di credito di cui al punto precedente;
  - il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente bando;
  - la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
  - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);
2. In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, dovrà essere allegato all'offerta l'originale; 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 del medesimo avvocato.
3. 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 pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. Detta procura dovrà essere firmata in chiaro e per esteso e potrà essere inviata via PEC all'indirizzo openaste@pec.it già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede ai fini della regolarità la data di consegna.

4. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del delegante oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale o certificato camerale (in corso di validità) della società delegante.
5. In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente.
6. Le offerte di acquisto del lotto in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nel bando di vendita dell'asta d'interesse.
7. Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto** da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara.  
Il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate:  
**IBAN: IT18P053871570000003606076 - BPER BANCA S.P.A.**  
**Intestazione: GSD S.r.l.**  
**Causale: Cauzione per offerta di acquisto - Fall. 33/2021 - Trib. Foggia - Lotto \_\_\_\_\_ (indicare il numero del lotto)**
8. Il versamento degli importi deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto e la generazione delle note contabili bancarie prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta. Le copie delle contabili del versamento della cauzione devono essere allegate al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa e, inoltre, inviate all'indirizzo [openaste@pec.it](mailto:openaste@pec.it).
9. Una volta ricevuta l'abilitazione (ad incasso del deposito avvenuto), l'utente registrato potrà effettuare un'offerta a rialzo online all'interno della scheda del lotto presente su [www.openaste.it](http://www.openaste.it) fino alla scadenza dell'asta. Le offerte a rialzo effettuate sono vincolanti e costituiscono un impegno formale di acquisto. Nel caso in cui l'aggiudicazione al miglior offerente dovesse decadere, la stessa verrà attribuita ad oltranza al successivo migliore offerente.
10. In presenza di un'unica offerta ammessa, il Curatore potrà riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase di esperimento di vendita competitiva online, previo riconoscimento del Compenso Commissionario spettante a GSD S.r.l.
11. In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitiva da svolgersi online sulla piattaforma [www.openaste.it](http://www.openaste.it).

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE**

Durante le operazioni di vendita (ore 12 del 29 APRILE 2025), il commissionario invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide. Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità asincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti ammessi alla gara asincrona.

**La gara avrà durata di due giorni a partire dal 29 APRILE 2025 ore 13:00 fino al 30 APRILE 2025 ore 13:00 e durante la stessa ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso di Vendita.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 3 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 3 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:

maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, al maggior offerente o al primo offerente, anche se offline.

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello riportato nel presente avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento o dall'atto pubblico.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Nel caso in cui i partecipanti all'asta non si aggiudichino alcun bene, la cauzione verrà restituita entro cinque (5) giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

#### **APPLICAZIONE DEGLI ART. 107 e 108 DELLA LEGGE FALLIMENTARE R.D. 16 MARZO 1942**

Si avvisa che trovano applicazione, anche a seguito di aggiudicazione, gli articoli 107 e 108 del Regio decreto 16 marzo 1942, Legge fallimentare.

Qualora nei termini previsti dall'art. 107, Legge fallimentare, dovesse pervenire un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari al 10% del prezzo dell'offerta migliorativa si procederà ad una gara, con la medesima modalità prevista nella vendita precedente, tra l'aggiudicatario provvisorio ed il nuovo proponente l'offerta migliorativa irrevocabile, partendo dal nuovo prezzo offerto.

Ai partecipanti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito la cauzione.

La mancata partecipazione alla gara del nuovo offerente comporterà la perdita della cauzione e l'aggiudicazione definitiva nei confronti dell'aggiudicatario provvisorio.

L'aggiudicatario della gara dovrà versare l'intero prezzo di aggiudicazione entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa oppure entro la data da lui stabilita per il versamento del saldo prezzo, dedotte le somme già versate, mediante bonifico bancario.

Il trasferimento del lotto oggetto di vendita a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico di vendita presso notaio indicato dal Curatore.

Nel solo caso in cui l'innanzi detta gara si concluda con esito favorevole al proponente l'offerta migliorativa irrevocabile, potrà essere presentata da parte di un eventuale terzo, diverso dal primo aggiudicatario provvisorio, una nuova ed ultima offerta migliorativa, ex art. 107, comma 4, L. Fall., di importo non inferiore al 10% dell'ultimo prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari al 10% del prezzo dell'offerta migliorativa. In tal caso si procederà ad una nuova ed ultima gara nei termini innanzi prescritti.

Nel caso in cui la gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il proponente offerta migliorativa, come innanzi disciplinata, dovesse concludersi con l'aggiudicazione in favore del proponente offerta migliorativa senza che quest'ultimo provveda, nei termini indicati, al versamento del saldo prezzo, si riterrà definitiva l'aggiudicazione, avvenuta, a titolo provvisorio, in favore del primo aggiudicatario provvisorio, senza possibilità di proposizione di eventuali nuove offerte migliorative ex art.107, comma 4, L. Fall, da parte di terzi con perdita di cauzione da parte del proponente offerta migliorativa. Resta salva l'applicazione dell'art.108 della L. Fall.

### **PAGAMENTO SALDO PREZZO**

Il trasferimento dei lotti in oggetto di vendita a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante **decreto di trasferimento emesso dal GD o atto pubblico di vendita presso notaio indicato dal Curatore, solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo sul conto corrente della procedura, dell'eventuale IVA, del compenso del Commissionario (GSD srl).**

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, i Curatori potranno, a loro insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto, quali, a titolo meramente esemplificativo: le spese e le imposte di registrazione dell'atto, trascrizione, annotamento, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto, ivi incluso l'onorario spettante al Notaio rogante.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dai Curatori al momento dell'aggiudicazione o inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario, così come ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura dei Curatori, salvo che vengano esentati dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

### **COMPENSO COMMISSIONARIO E DEGLI ONERI FISCALI DELLA VENDITA**

Nel termine di **venti** giorni dalla data di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà corrispondere in favore di GSD S.r.l. un importo a titolo di Compenso Commissionario, oltre IVA, che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella misura percentuale del 3,5% con un minimo di € 500,00#.

Il Compenso Commissionario dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente:

**IBAN: IT18P0538715700000003606076 - BPER BANCA S.P.A.**

**INTESTAZIONE: GSD Srl**

**CAUSALE: Compenso Commissionario - Fall. 33/2021 - Tribunale di Foggia - \_\_\_\_\_** *(indicare il numero del lotto)*

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di Vendita potranno essere richiesti alla società GSD Srl - sede legale in Lucera (FG) alla Via San Rocco n. 45 - PEC openaste@pec.it - e-mail gestore@openaste.it - Tel. 0881/1960367.

Foggia, 14/03/2025

**La Curatrice fallimentare  
dott.ssa Roberta Orsino**