



**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**;
- la vendita del 29 aprile è andata parzialmente deserta;

**AVVISA**

che il giorno **10 LUGLIO 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:** € 36.450,00# oltre oneri di legge se dovuti;

**Offerta minima:** € 27.337,50# oltre oneri di legge se dovuti;

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 729,00#**

### **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:** € 1.312,50# oltre oneri di legge se dovuti;

**Offerta minima:** € 985,00# oltre oneri di legge se dovuti;

**Caucione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 50,00#**

### **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.lla 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 interpoderale; 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:** € 37.500,00# oltre oneri di legge se dovuti;

**Offerta minima:** € 28.125,00# oltre oneri di legge se dovuti;

**Caucione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 750,00#**

#### **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:** € 12.375,00# oltre oneri di legge se dovuti;

**Offerta minima:** € 9.282,00# oltre oneri di legge se dovuti;

**Caucione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 250,00#**

**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 (09 LUGLIO 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 all'offerta minima indicata 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](mailto: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 10 LUGLIO 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 10 LUGLIO 2025 ore 13:00 fino al 11 LUGLIO 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, maggiore 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**

L'aggiudicatario è obbligato a versare il prezzo residuo entro il termine indicato nella propria offerta e, in ogni caso, non oltre (120) centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, salvo diversa previsione espressa dall'offerente. Questo termine è soggetto alla sospensione feriale prevista dalla Legge n. 742 del 1969: qualora cada durante tale periodo, esso sarà automaticamente prorogato al primo giorno utile successivo.

Il saldo dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, le cui coordinate saranno fornite solo dopo l'aggiudicazione, oppure mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla medesima procedura. Il mancato pagamento, sia nei termini che secondo le modalità previste, comporta la decadenza dell'aggiudicatario ai sensi della normativa vigente, con conseguente incameramento della cauzione versata. Nel caso in cui la vendita sia stata preceduta da una gara tra più offerenti, il bene sarà assegnato senza ulteriori convocazioni al secondo miglior offerente, al prezzo da quest'ultimo indicato, salvo sua espressa rinuncia nel termine comunicato dal Curatore. Qualora la successiva vendita dovesse avvenire a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario originario sarà tenuto a corrispondere la differenza.

L'aggiudicatario deve inoltre farsi carico del pagamento degli oneri fiscali connessi all'acquisto. L'importo dovuto verrà comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato entro lo stesso termine previsto per il saldo del prezzo. Le somme versate saranno prioritariamente destinate alla copertura delle spese di trasferimento, calcolate **in via forfettaria nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**. Eventuali eccedenze saranno restituite all'aggiudicatario su sua richiesta, una volta effettuati tutti i versamenti dovuti. Nel caso in cui tale importo risultasse insufficiente, l'aggiudicatario dovrà provvedere a integrarlo nella misura necessaria entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione del Curatore.

Tutti i costi relativi al trasferimento del lotto, comprese le imposte di registro, ipotecarie, catastali, l'IVA eventualmente applicabile, le certificazioni di legge e ogni altra spesa inerente o collegata al trasferimento, sono interamente a carico dell'aggiudicatario. Se quest'ultimo intende beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente, dovrà esprimere tale volontà già al momento della presentazione dell'offerta o, al più tardi, all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo fornito

dal Curatore, il quale potrà essere consegnato direttamente o inviato via posta elettronica all'indirizzo indicato dall'aggiudicatario stesso.

Nel caso in cui il saldo del prezzo venga effettuato tramite un finanziamento bancario garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, l'aggiudicatario dovrà darne comunicazione nella dichiarazione prevista dall'articolo 571, comma 1, del codice di procedura civile. In tale ipotesi, entro il termine previsto per il versamento del saldo, la banca erogherà l'importo mutuato previo perfezionamento del contratto definitivo di mutuo, comprensivo dell'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria e della delega al pagamento diretto a favore della procedura. L'erogazione avverrà tramite bonifico bancario sul conto della procedura oppure tramite assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura stessa.

Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà solo dopo l'integrale pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento. Tale trasferimento potrà avvenire mediante decreto del Giudice Delegato oppure con atto pubblico notarile, a seconda delle modalità indicate dal Curatore. L'immissione in possesso del bene sarà curata dal Curatore stesso, salvo che l'aggiudicatario chieda espressamente di esserne esonerato. Da tale momento, tutti gli oneri relativi al bene, comprese le utenze, la vigilanza, le imposte, le tasse e ogni altra spesa di competenza, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario o il soggetto da lui nominato non provveda al pagamento di quanto dovuto entro il termine stabilito, l'aggiudicazione sarà automaticamente revocata e la cauzione verrà trattenuta dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento per eventuali ulteriori danni. In tale circostanza, il Curatore fallimentare potrà, a sua esclusiva discrezione, procedere con un nuovo tentativo di vendita oppure assegnare il bene al secondo miglior offerente.

#### **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, 21/05/2025

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