



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTI**

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 1/2022 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Lazzara

Liquidatore: Dott. Paolo Di Maio

Gestore vendita telematica (ex art. 107 l.f.) GSD S.r.l.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Paolo Di Maio quale Liquidatore della procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE:

- In data 18/04/2023, il Tribunale di Foggia ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione del patrimonio in persona del Giudice Delegato dott.ssa Caterina Lazzara;
- con il suddetto provvedimento il sottoscritto dott. Paolo Di Maio è stato nominato Liquidatore 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;
- GSD Srl è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 della L.F. e, pertanto, lo scrivente Liquidatore può avvalersene per la liquidazione della massa attiva della procedura, come autorizzato dal G.D.;
- il presente Avviso sarà pubblicato sulla piattaforma www.asteinvista.it, 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 SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA;**

AVVISA

che il giorno **08 aprile 2025 alle ore 17:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica del bene come di seguito analiticamente descritto:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE IMMOBILE

Quota pari ad $\frac{1}{2}$ di appartamento sito in Cagnano Varano (FG) alla via Domenico Cimarosa n. 3, ubicato al 1° Piano, Scala "A", a destinazione residenziale, costituito da 5 vani, ovvero da un ingresso - soggiorno con balcone, un vano cucina con balcone, ripostiglio, bagno, due camere letto con accesso direttamente dal vano ingresso soggiorno, di cui quella a sud dotata di balcone, quella nord priva di pareti finestrate, per una complessiva estensione di mq. 110 di superficie commerciale.

CONFINI

L'immobile uso abitazione confina con Via Domenico Cimarosa, Via Pitagora, pianerottolo scala condominiale e altra unità immobiliare, salvo altri e migliori confini.

DATI CATASTALI

L'immobile ad uso abitazione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cagnano Varano (FG): Foglio 73, Particella 916, Sub 5, Categoria A/3, Classe 3[^], Cons. vani 5, superficie catastale totale mq. 110, R.C. € 296,96, Via Domenico Cimarosa n. 3, Scala A, Interno 2, Piano 1[^].

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Urbano Riccio, depositata in data 08.06.2023, pubblicata come di seguito precisato ed alla quale si rimanda per maggiori dettagli, dai controlli esperiti presso l'UTC del Comune di Cagnano Varano emerge che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, veniva realizzato e completato antecedentemente al 02/09/1967. L'immobile ricade in "Zona B3" totalmente edificata, servita e dotata di pochi servizi comunali. Il contesto edilizio urbano è costituito da edifici di "costruzione" modeste, occupanti l'intera superficie del lotto, senza verde e parcheggi pubblici, per i quali lo strumento urbanistico non prevede modificazioni.

La costruzione, di cui fa parte l'unità immobiliare appare quindi realizzata in maniera regolare e non presenta abusi edilizi. Pertanto, l'unità immobiliare in argomento può ritenersi rispettosa delle norme edilizie e urbanistiche vigenti. Dall'attestato di prestazione energetica risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica "E".

Il bene risulta attualmente occupato.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'intero immobile, come determinato ai sensi dell'art. 568, comma 3, c.p.c., è pari ad € 45.600,00 (quarantacinquemilaseicento/00).

Prezzo base: € 22.800,00#oltre oneri di legge se dovuti;
Offerta minima: € 17.100,00# oltre oneri di legge se dovuti;
Cauzione: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo: € 500,00#

Maggiori dettagli sono rinvenibili dalla documentazione scaricabile nella sezione allegati

AVVISA ALTRESI'

Tutte le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente 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 dal dott.ssa Agr. Urbano Riccio, 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 del decreto di apertura della liquidazione del patrimonio.

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 Liquidatore, 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 Liquidatore 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 Srl così come del Liquidatore, 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.

PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 07 APRILE 2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale **http://venditepubbliche.giustizia.it**. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale **http://portalevenditepubbliche.giustizia.it** e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, **www.openaste.it**

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario [codice identificativo dell'operazione] con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

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: IT18P0538715700000003606076 - BPER BANCA S.P.A.,

Intestazione: GSD SRL

Causale: Cauzione, n.1/2022 Liquid. Patr. – Tribunale di Foggia, lotto UNICO.

Il versamento dell'importo 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**.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, deve effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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 (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito

dell'esercizio di impresa o professione], 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;
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 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 dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
 - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);
 - l'importo versato a titolo di cauzione per un ammontare del 10% del prezzo offerto;
 - la data, l'orario e il numero di CRO 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;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
 - il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

2. 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, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico

privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.openaste.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

4. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.openaste.it e attraverso il sito di pubblicità legale www.asteinvista.it

6. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

All'esito dell'apertura delle buste, il Liquidatore procederà ad avviare la gara, che si svolgerà con modalità sincrona telematica, ossia con la formulazione dei rilanci nella stessa unità di tempo.

In caso di unica offerta:

– se il prezzo offerto è pari o superiore all'offerta minima stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta;

In caso di pluralità di offerte:

– si procederà ad una gara tra gli offerenti, secondo le modalità previste dall'art. 573 c.p.c., partendo dall'offerta più alta; gli eventuali rilanci dovranno omogeneizzarsi, quanto al termine di pagamento del prezzo, alle condizioni proposte dal maggior offerente.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il gestore della vendita permette sul proprio portale la visualizzazione, tramite sistema automatico, del termine fissato per la formulazione dei rilanci e delle osservazioni che i partecipanti intendono formulare durante lo svolgimento dell'asta. Gli utenti connessi al portale potranno inserire le loro osservazioni sulla piattaforma.

Nel caso in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:

- a) il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d) ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri dinanzi indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato l'offerta per primo.

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 (provisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Al termine della gara, si procederà all'aggiudicazione come previsto dall'art.14-novies comma 3 legge n.3/2012.

Nel caso in cui i partecipanti all'asta non si aggiudichino alcun bene, la cauzione verrà restituita entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

PAGAMENTO SALDO PREZZO

Il trasferimento del lotto oggetto di vendita a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal GD **solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo sul conto corrente della procedura, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento della proprietà da parte dell'aggiudicatario** (queste ultime nella misura forfettaria del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio). Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal Liquidatore.

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, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di centoventi (120) giorni, 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, il Liquidatore potrà, a suo 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.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Liquidatore 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 del Liquidatore, salvo che venga esentato 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 GESTORE E DEGLI ONERI FISCALI DELLA VENDITA

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

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

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

BIC/SWIFT: BPMOIT22

INTESTAZIONE: GSD Srl

CAUSALE: Compenso Commissionario - Procedura n. 1/2022 Liquid. Patr. - Tribunale di Foggia - Lotto UNICO

ULTERIORI INFORMAZIONI

Si precisa che l'aggiudicazione, quand'anche sia stato integralmente versato il saldo del prezzo, è sempre da considerarsi "provisoria", in quanto si perfezionerà soltanto, all'esito dei provvedimenti di cui ai commi 2-3 dell'art.14-novies L.3/2012. (deposito del verbale di aggiudicazione provvisoria in cancelleria). Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di Vendita potranno essere richiesti alla società GSD S.r.l. - sede legale Via San Rocco n. 45 - 71036 - Lucera (FG) - PEC openaste@pec.it - e-mail: gestore@openaste.it - Tel. 0881/1960367, nonché al Liquidatore dott. Paolo Di Maio, sito in Apricena alla Via Trieste n. 83.

Apricena, 22/01/2025

Il Liquidatore

Dott. Paolo Di Maio