



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTI**

Fallimento n. 20/1999 (ex articolazione territoriale di Lucera)

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Lazzara

Curatore Fallimentare: Dott. Fausto Aquilino

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Fausto Aquilino, quale Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe

PREMESSO CHE

- in data 3 ottobre 2024 si svolgeva la procedura competitiva avente ad oggetto il bene di seguito indicato, che si concludeva con una aggiudicazione provvisoria;
- entro i termini previsti per legge è pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa ai sensi dell'art.107 comma 4 L.F. pari ad € 14.850,00# e, quindi, maggiore del 10% del prezzo di aggiudicazione (ovvero € 13.500,00#), regolarmente cauzionata a mezzo bonifico pari al 10% del prezzo offerto;
- in data 30 gennaio 2025 il G.D. dott.ssa Caterina Lazzara ha disposto la sospensione della vendita ed ha emesso autorizzato a procedere, ai sensi dell'art. 107 comma 4 l.f., a nuova vendita competitiva tra l'aggiudicatario provvisorio ed il soggetto che ha presentato l'offerta migliorativa, con le medesime modalità e condizioni di cui al bando di vendita, con un prezzo base pari ad €14.850,00# senza previsione di offerta minima;
- la partecipazione alla procedura di gara anzidetta implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente avviso di vendita, delle condizioni generali di vendita, nonché della perizia di stima reperibili sui siti internet www.pvp.giustizia.it, www.asteinvista.it e www.openaste.it;

AVVISA

che il giorno **13 FEBBRAIO 2025** alle ore 12:00 si procederà alla vendita **tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario GSD Srl**, del bene come di seguito analiticamente descritto:

LOTTO 10:

Fabbricato rurale sito in Agro di Celenza Valfortore in Loc. "Macchie delle Forche" con annesso spazio esterno avente accesso da cancello metallico imboccabile direttamente dalla S.P. n. 3 per Carlantino. L'immobile è costituito da tre livelli dei quali il primo esteso mq lordi 125 con antistante portico di mq 27 circa, composto da tre locali direttamente collegato anche col primo piano mediante scala interna. Il primo piano è destinato ad abitazione è composto da tre vani e due accessori ed è esteso mq lordi 75 circa, con terrazzo di circa 36 mq e balcone/ballatoio di 9 mq dal quale riceve accesso dal piazzale fronte strada provinciale n. 3 per Carlantino.

Il sottotetto, comunicante col piano primo tramite una rampa di scala interna rettilinea, ha altezza minima di m. 1, 25 e massima di pari a m 2,00. La superficie netta interna è di 56 mq circa. Tutto l'immobile ha un basso livello di finitura ed un grado di conservazione scarso. Non ci sono impianti

efficienti a servizio del fabbricato. Al fabbricato è annesso uno spazio esterno a suo esclusivo servizio posto in parte a monte ed in parte a valle. L'estensione completa di questo spazio esterno ammonta a mq 327 catastali. Confina con Strada Provinciale n. 3, p.lla 127 del foglio 8 del Comune di Celenza Valfortore.

Dati catastali: - L'immobile è individuato nel catasto urbano del Comune di Celenza Valfortore come segue:

Foglio 8 p.lla 128 sub 2 Cat. C/6 classe 4 Cons. 97 mq Rendita € 350,67 Superficie 146 mq. - Strada provinciale 3 - Piano T;

Foglio 8 p.lla 128 sub 3 Cat. A/4 classe 4 Cons. vani 4 - Rendita € 258,23 Superficie 106 mq. - Strada provinciale 3 - Piano T - 1 - 2;

Prezzo base: € 14.850,00# (quattordicimilaottocentocinquanta/00);

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00# (mille/00);

Maggiori dettagli sono rinvenibili dalla documentazione scaricabile nella sezione allegati

AVVISA ALTRESI'

Le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per la vendita**. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite. Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, così come risulta dalla perizia di stima redatta dall'ing. Festa Michele e depositata il 10.11.2021, 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 difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese, 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.
2. 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.

Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore all'offerta migliorativa.

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 dei beni immobili.
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 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

Per poter partecipare alla vendita competitiva, l'aggiudicatario provvisorio dovrà integrare la prima cauzione con un importo pari ad **€ 135,00# (centotrentacinque/00)** entro e non oltre il giorno **12 FEBBRAIO 2025 ore 12:00**, sul seguente conto corrente:

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

Intestazione: GSD Srl;

Causale: Fall. 20/1999 – Trib. di Foggia (ex Lucera) – Lotto 10 - Integrazione per offerta di acquisto.

Il versamento dell'importo deve pervenire in un tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto e la generazione delle note contabili bancarie prima dell'inizio della gara.

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 inviate all'indirizzo openaste@pec.it.

Dopodiché dovrà procedere con la presentazione dell'offerta telematica ex artt.12,13,14 e 15 del D.M. 32/2015, compilando i campi delle scheda/inserzione, **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) sul sito www.openaste.it**, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni specifiche ed i termini prescritti nell'avviso di vendita.

Per poter partecipare alla vendita competitiva, l'offerente migliorativo dovrà presentare l'offerta telematica ex artt.12,13,14 e 15 del D.M. 32/2015, compilando i campi delle scheda/inserzione, **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) sul sito www.openaste.it** accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni specifiche ed i termini prescritti nell'avviso di vendita.

- 1) Le offerte devono 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 il bene 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, il nome del legale rappresentante e in allegato all'offerta telematica la visura camerale aggiornata;
 - 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 base 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 di offerta migliorativa;
 - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a sessanta (120) giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);
- 1) 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.
- 2) 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.

- 3) 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.
- 4) In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente.
- 5) **Le offerte di acquisto del lotto in vendita dovranno essere formulate dall'utente 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 Commissionario 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.
- 6) Una volta ricevuta l'abilitazione (ad incasso del deposito avvenuto), l'utente abilitato potrà effettuare un'offerta a rialzo online all'interno della scheda del lotto presente su www.openaste.it fino alla scadenza dell'asta.
- 7) 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.
- 8) In presenza di un'unica offerta ammessa, il curatore potrà riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto in vendita, senza aprire la fase di esperimento di vendita competitiva online, previo riconoscimento del Compenso Commissionario spettante a GSD Srl.

NB: La gara si svolgerà esclusivamente tra l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente migliorativo pertanto, saranno escluse le offerte pervenute da terzi.

SVOLGIMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

Durante le operazioni di vendita (**ore 12.00 del 13 FEBBRAIO 2025**), il gestore della vendita telematica invierà agli indirizzi di posta elettronica certificata indicati dall'offerente migliorativo e dall'aggiudicatario provvisorio, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. La gara, che si svolgerà **in modalità asincrona telematica a tempo prolungato**, 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 gli offerenti ammessi alla gara asincrona.

La gara avrà durata di nove giorni a partire dal 13 FEBBRAIO 2025 ore 16:00 fino al giorno 21 FEBBRAIO 2025 ore 16:00 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.

La Curatela, ai sensi dell'art. 108 della legge fallimentare il Giudice delegato potrà sospendere e/o revocare l'esito della procedura competitiva qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero laddove la stessa procedura si riveli non conveniente per la massa dei creditori.

L'aggiudicazione, pertanto, sarà definitiva, salvo quanto previsto dagli artt. 107 e 108 L.F.

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 venti (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 o atto pubblico di vendita presso notaio indicato dal Curatore, **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 curatore.

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 Curatore fallimentare 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 Curatore 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 Curatore fallimentare, 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 COMMISSIONARIO 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 Commissionario, oltre IVA, che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella misura percentuale indicato in ciascun bene. Il Compenso Commissionario, oltre IVA che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella misura percentuale del 3,5% con un minimo di € 500,00#, dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente:

IBAN: IT18P053871570000003606076 - BPER BANCA S.P.A.

BIC/SWIFT: BPMOIT22

INTESTAZIONE: GSD SRL

CAUSALE: Compenso Commissionario, Fall. 20/1999, Tribunale di Foggia (ex Lucera), lotto 10

ULTERIORI INFORMAZIONI

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita potranno essere richiesti alla società GSD SRL - sede legale: Via San Rocco n. 45, 71036 Lucera (FG) Tel +39 0881/1960367 - PEC: openaste@pec.it, nonché sui siti www.openaste.it e www.asteinvista.it e al Curatore Fallimentare dott. Fausto Aquilino, sito in Foggia alla via Francesco Marinaccio n. 4 - 71122 - Foggia.

Foggia, li 04/02/2025

**Il curatore fallimentare
Dott. Fausto Aquilino**