



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA  
SEZIONE FALLIMENTI**

**FALLIMENTO N. 68/2021 Reg. Fall.**

**Giudice Delegato: dott.ssa Caterina Lazzara**  
**Curatore: Avv. Luigi Ugo Maida**  
**Gestore vendita telematica (ex art. 107 l. f.) GSD Srl**

**AVVISO DI VENDITA**

L'avv. Luigi Ugo Maida, Curatore del fallimento n. 68/2021 R. Fall. dichiarato dal Tribunale di Foggia, Sezione Fallimentare, con sentenza depositata in data 13 dicembre 2021, stante l'autorizzazione al programma di liquidazione disposta dal Giudice delegato in data 15 luglio 2024

**AVVISA**

che il giorno **10 Aprile 2025** alle ore 12:00 si procederà alla vendita **tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario GSD Srl**, del bene immobile di seguito indicato e analiticamente descritto nella perizia, pubblicata unitamente al presente avviso sui siti [www.asteinvista.it](http://www.asteinvista.it), [www.openaste.it](http://www.openaste.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP) e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

**LOTTO 1**

Piena proprietà del capannone sito nel Comune di Lucera alla Contrada Seggio, catastalmente riportato al foglio 46 particella 256 categoria D/8 rendita € 11.291,80# di circa 550 mq. e da un terreno avente estensione complessiva, al netto della superficie occupata dal capannone, di circa 2.450,00 mq identificato al Catasto Terreni del Comune di Lucera al Fg. 46. P.lla 498 e 500.

Il valore del capannone è stimato in € 206.800,00# mentre il terreno in € 11.900,00# e quindi per un valore complessivo di € 218.700,00#.

Da indagini effettuate il capannone risulta affetto da irregolarità urbanistiche sanabili per un costo stimato di circa € 35.625,47.

A ciò va ulteriormente considerato che:

- i. sui terreni sopra identificati, distaccati dal capannone, sono edificate strutture murarie abusive, per le quali risulta obbligatoria la demolizione;
- ii. lo stesso dicasi per ulteriori manufatti murari, realizzati in adiacenza al capannone, che tuttavia non ricadono sui terreni della proprietà fallita ma appartenenti al Demanio (Fg. 46 P.lla 525), per i quali risulta necessaria la demolizione e lo smaltimento dell'eternit.

Queste ultime due situazioni rendono necessaria pertanto una spesa di ulteriori € 121.974,00.

Il valore finale del lotto, al netto delle spese necessarie per sanare le irregolarità, demolire i manufatti abusivi e smaltire l'eternit, ha un valore complessivo di €61.100,00#, di cui € 49.200,00# per il capannone ed € 11.900,00# per il terreno.

**Prezzo base:** € 61.300,00# oltre oneri di legge se dovuti;  
**Offerta minima:** € 45.975,00# oltre oneri di legge se dovuti;  
**Cauzione:** 10% del prezzo offerto  
**Rilancio minimo:** € 1.226,00#

**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 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 C.T.U. Ing. Daniele Russo, 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 Commissionario, 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 Commissionario anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.
4. Il pagamento del saldo 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 di vendita. 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 interessati 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 (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, il nome del legale rappresentante;
- 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 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;
- 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 speciale ad un avvocato 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.
- 5) In caso di procura speciale ad un avvocato 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.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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 S.r.l.**

**Causale: Cauzione per offerta di acquisto - Fall. 68/2021 - Tribunale di Foggia – Lotto 1**

- 9) 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).
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) 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 (del 10 Aprile 2025 ore 12.00), il gestore della vendita telematica 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 cinque giorni a partire dal giorno 10 Aprile 2025 ore 16:00 fino al giorno 14 Aprile 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. All'offerente che non risulti vincitore il Commissionario provvederà a restituire la cauzione presentata con bonifico entro cinque giorni.

## PAGAMENTO SALDO PREZZO.

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria nella vendita senza incanto, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario provvisorio nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile). L'aggiudicatario provvisorio dovrà versare il saldo prezzo tramite bonifico bancario su conto intestato alla procedura fallimentare. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio dovrà bonificare sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare un importo pari al 20% (venti per cento) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo conguaglio, ovvero restituzione di quanto versato in eccedenza.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del

saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario provvisorio inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa. Tale disposizione si applicherà, per il caso di autorizzazione al pagamento rateale, anche nei confronti dell'aggiudicatario provvisorio che non avrà versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine e sarà disposta la perdita a titolo di multa anche delle rate versate. L'aggiudicatario provvisorio potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Commissionario. Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un Istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (tel. 080/5274244), Meliorbanca Ufficio di Bari (tel. 080/ 5481914), Banca Carime spa Filiale di Foggia (tel. 0881/794250), e Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/ 500111).

#### **APPLICAZIONE DEGLI ARTICOLI 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 nei confronti dell'aggiudicatario provvisorio.

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

L'aggiudicatario provvisorio, entro il medesimo termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà effettuare un bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per le spese, imposte e tasse correlate al trasferimento del bene immobile, salvo conguaglio, ovvero restituzione di quanto versato in eccedenza.

I termini innanzi indicati sono perentori.

Nel solo caso in cui l'innanzi detta gara si concluda con esito favorevole al proponente l'offerta migliorativa irrevocabile, seguita dal versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei termini innanzi indicati, 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 indicati.

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 e del fondo spese, 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.

### **ATTO DI VENDITA NOTARILE**

Il trasferimento del lotto oggetto di vendita a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico di vendita stipulato dal Notaio indicato dal Curatore, solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo sul conto corrente della procedura, nei termini innanzi detti, 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. 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.

A titolo meramente esemplificativo si indicano i seguenti oneri a carico dell'aggiudicatario: 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 nei termini indicati da parte dell'aggiudicatario provvisorio o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione provvisoria 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 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.

L'atto pubblico di vendita, con ogni costo, imposta e tassa a carico dell'acquirente, dovrà prevedere, ferma restando l'applicazione degli articoli 107 e 108 della legge fallimentare, le seguenti condizioni:

i. assunzione incondizionata da parte del soggetto acquirente dell'obbligo di:

-- rimuovere e smantellare, a sua totale cura e spese, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla conclusione del contratto stesso, i manufatti abusivi ubicati sulle aree di proprietà della fallita, nonché procedere alla rimozione e allo smaltimento delle piastrelle e dell'altro materiale di scarto ivi presenti, il tutto come meglio evidenziato nella perizia del CTU Ing. Daniele Russo;

-- rimuovere, con riferimento agli ulteriori manufatti murari realizzati in adiacenza al capannone, a sua totale cura e spese entro il termine perentorio di novanta giorni dalla conclusione del contratto stesso, la tettoia e tutte le opere costruite e/o installate sul suolo demaniale concesso dal 2005 al 2014 in uso dalla Regione Puglia alla fallita con determina dirigenziale n.ro 217 del 19 luglio 2005, e di procedere al successivo smaltimento nei modi e termini di legge dei materiali risultanti al termine della rimozione, con integrale liberazione del suolo. Il tutto come meglio evidenziato nella perizia del CTU Ing. Daniele Russo;

-- previsione di una penale a carico dell'obligato di euro 40.000,00 per il caso di inadempimento delle suddette obbligazioni da trattenere sulle somme versate;

ii. vendita del compendio in oggetto sospensivamente condizionata all'adempimento dell'obbligazione di cui sopra nei termini convenuti;

iii. immissione dell'acquirente nella detenzione del compendio ai fini dell'adempimento dell'obbligazione di cui sopra e l'impegno da parte della Curatela a rilasciare ogni autorizzazione per quanto di competenza della Curatela stessa;

iv. l'individuazione di un soggetto indicato dalla Curatela preposto al controllo delle suddette fasi di smantellamento e smaltimento;

v. l'obbligo delle parti contraenti a far constatare da atto pubblico, redatto dal medesimo Notaio che ha redatto l'atto di trasferimento, con ogni onere e spese a carico dell'acquirente, l'avveramento o il mancato avveramento della condizione di cui sopra entro venti giorni dal termine ultimo di adempimento dell'obbligazione dedotta in condizione.

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 ulteriore onere e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, incluso il compenso del Notaio rogante.

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, 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 del 3,5% con un minimo di € 500,00#.

Il Compenso Commissionario 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. 68/2021 - Tribunale di Foggia – Lotto 1**

#### **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](mailto:openaste@pec.it) - e-mail [gestore@openaste.it](mailto:gestore@openaste.it) - Tel. 0881/1960367. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal curatore delegato.

Foggia, 21/02/2024

**Il Curatore Fallimentare**  
**Avv. Luigi Ugo Maida**