
**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTI**

FALLIMENTO N. 1/2023

Giudice Delegato: dott.ssa Caterina Lazzara

Curatore Fallimentare: dott. Christian Favino

Commissionario incaricato della vendita: astepro.fallcoaste.it

**AVVISO DI VENDITA
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

Il dott. Christian Favino, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che alla massa attiva fallimentare sono stati acquisiti, tra gli altri beni, un complesso industriale con relativi impianti, attrezzature e beni mobili, oggetto del presente avviso di vendita e *infra* meglio descritti;
- che nel programma di liquidazione *ex art.* 104 *ter* L.F. predisposto dalla Curatela e approvato dal Giudice Delegato in sostituzione del Comitato dei Creditori ai sensi dell'art. 41, comma 4, L.F., con decreto del 26.01.2024, è stata prevista la vendita dei predetti beni tramite procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati;
- visto l'esito negativo degli esperimenti di vendita del 06.05.2025 (prezzo base: € 2.108.000), del 20.05.2025 (prezzo base ribassato: € 1.600.000), del 03.06.2025 (prezzo base ribassato: € 1.200.000), del 19.06.2025 (prezzo base ribassato: € 900.000), del 18.11.2025 (prezzo base ribassato: € 680.000), del 04.12.2025 (prezzo base ribassato: € 550.000), del 19.12.2025 (prezzo ribassato: € 420.000), del 27.02.2026 (prezzo base ribassato: € 420.000), del 17.04.2026 (prezzo ribassato: € 400.000), del 30.04.2026 (prezzo ribassato: € 370.000), del 08.05.2026 (prezzo ribassato: € 350.000), del 19.06.2026 (prezzo ribassato: € 310.000), del 01.07.2026 (prezzo ribassato: € 280.000);
- visto il provvedimento del Giudice Delegato del 17.07.2026 che ha disposto procedersi a nuova vendita alle medesime condizioni dell'esperimento di vendita celebrato il 14.07.2026;

tanto premesso,

AVVISA

che il giorno **23 settembre 2026 alle ore 17:00** si procederà alla **vendita sincrona telematica**, mediante il Commissionario incaricato della vendita "ASTEPRO s.r.l.", con gara accessibile dal sito web [**astepro.fallcoaste.it**](http://astepro.fallcoaste.it), del **diritto di piena proprietà dei beni mobili ed immobili di seguito indicati e analiticamente descritti nella perizia redatta, in data 31.07.2023, dall'ing. Giacomo Michele Caserta**, perizia che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne anche l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile ad uso produttivo per la lavorazione del sale, sito in Margherita di Savoia (BT) alla località Torretta, costituito da un capannone con annessi uffici (cat. D/7), edifici minori di servizio, piazzali di manovra e per lo stoccaggio del prodotto, nonché impiantistica specifica per l'attività produttiva, attrezzature e beni mobili.

L'intero complesso è censito, al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni di Margherita di Savoia (BT), dai seguenti dati catastali:

- foglio 15, particella 62, cat. D/7, rendita € 16.629,00;
 - foglio 15, particella 57, cat. D/7, rendita € 626,00;
 - foglio 15, particella 63, qualità seminativo, cl. 41, sup. mq. 764, redd. dom. € 4,54, redd. agr. € 2,37;
 - foglio 15, particella 44, qualità seminativo, cl. 41, sup. mq. 5.254, redd. dom. € 31,20, redd. agr. € 16,28;
 - foglio 15, particella 42, qualità seminativo, cl. 41, superficie mq. 455, redd. dom. € 2,70, redd. agr. € 1,41.
-

Confina a nord con le particelle 32 e 47, a sud-ovest con le particelle 974 e 1321, a sud con le particelle 70 e 72, a nord-est con particelle 58 e la strada Contrada Torretta.

Il complesso industriale oggetto di vendita è costituito dalle seguenti componenti principali, analiticamente descritte nella menzionata perizia resa dal CTU nominato dalla procedura: 1) capannone con annessi uffici; 2) piazzali di manovra e stoccaggio del sale; 3) costruzioni leggere (vasche lavaggio sale; box stoccaggio sale; cabina elettrica; pesa con annessa cabina; deposito; officina); 4) impianti funzionali alla produzione.

L'intera area, rappresentata dal complesso industriale comprensivo delle componenti principali sopra descritte, si estende per circa 23.248 mq.

Complessivamente il sito produttivo è costituito da un'area, la particella 62, che comprende il capannone e tutti i fabbricati leggeri intorno allo stesso. Completano quest'area, le zone di stoccaggio che circondano il capannone e le zone di manovra/ingresso/egresso (particella 42). Vi sono altre due ampie zone di stoccaggio costituite dalle particelle 57, 63 e 44.

Si riporta, di seguito, una sintetica descrizione dei principali elementi patrimoniali che compongono il lotto oggetto di vendita, precisato che la descrizione più completa degli stessi è contenuta nella relazione di stima in atti, a firma dell'ing. Giacomo Michele Caserta del 31.07.2023, e fatte salve eventuali differenti precisazioni di aggiornamento riportate nel presente avviso.

A) Il complesso immobiliare

L'edificio principale è rappresentato dal **capannone** dove avviene la parte principale dell'attività produttiva. Si tratta di una costruzione di 2.150 mq per un volume di 12.550 mc con altezza di gronda pari a 6 metri. L'edificio è costituito da una struttura portante in calcestruzzo armato precompresso. La copertura è costituita da tegoli in calcestruzzo armato prefabbricato, intervallati da porzioni di lucernario. La pianta del capannone è di forma rettangolare tutta aperta, dove trovano posto i vari impianti produttivi. In un angolo del capannone, a ridosso degli uffici, ci sono i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale di servizio. Completano la dotazione del capannone l'impianto di illuminazione e alimentazione delle apparecchiature contenute all'interno. Si segnala che una parte della copertura dell'edificio e un pannello laterale dello stesso immobile risultano danneggiati. Gli **uffici** sono ubicati in una palazzina, a ridosso del capannone, costituita da un piano terra dove trovano posto 6 stanze ed un corridoio a servizio delle stesse, di circa 117 mq, ed un primo piano costituito da un unico ambiente posto in corrispondenza dei bagni e degli spogliatoi nel capannone di circa 30 mq. Lo **spazio di stoccaggio del sale**, di circa 880 mq, è stato ricavato in una porzione di piazzale nella parte a sud del sito, a confine con l'esterno. Si precisa che la copertura del ridetto spazio di stoccaggio non è più presente poiché danneggiata a seguito di incendio che ha interessato la ridetta area di stoccaggio. Le **vasche di lavaggio del sale** sono situate a nord-ovest del sito e sono costituite da un manufatto in cemento armato suddiviso in 9 comparti. Si estendono per circa 200 mq e sono alte 3 metri. La **cabina elettrica** si trova nello spigolo opposto alle vasche appena descritte, è un fabbricato in cemento, classificato come leggero, di circa 55 mq, con una copertura piana dello stesso materiale e una porta di accesso in ferro. La **pesa** e la **relativa cabina** sono posizionati all'ingresso del sito industriale. È presente una piastra in ferro che fa da pesa e un piccolo edificio (17 mq) in cemento dove risiedeva il centro di controllo, ormai spostato nel locale uffici. Il **deposito** è un locale in pessime condizioni, costituito da una muratura allo stato grezzo ed una copertura con pannelli in fibro cemento. La sua estensione è di circa 71 mq. Ci sono segni della presenza di un wc ormai impraticabile. L'**officina** ha una pianta più regolare dell'edificio precedente, di circa 53 mq, ma presenta la stessa tipologia costruttiva e le stesse condizioni dell'immobile precedentemente descritto. Il portone d'ingresso è in ferro. I **piazzali di manovra** sono spazi che circondano gli edifici appena descritti, hanno una pavimentazione in asfalto bituminoso e si estendono per circa 10.000 mq. La **recinzione** è costituita da mattoni in pietra e da un cordolo in calcestruzzo nella parte superiore. La stessa si sviluppa lungo tutto il perimetro del sito produttivo, circa 600 ml e ha un'altezza di 2,2 mt. In alcuni tratti risulta parzialmente crollata e, quindi, da ripristinare. È presente all'ingresso del sito un cancello scorrevole in ferro. I **boxes sale** sono tre e sfruttano una porzione del piazzale nella zona retrostante del capannone di ampiezza 6 mt x 5 mt, separati da un muretto e coperti mediante struttura in acciaio con lamiera grecata. Il **locale antincendio** è un corpo di fabbrica, di 26 mq circa, posto alla destra dell'ingresso, in cui trovano posto le due pompe a servizio dell'impianto antincendio. I **piazzali di stoccaggio** del sale sono completati dalle aree che corrispondono a due particelle catastali n. 44 e 63. Sono costituiti da una pavimentazione lasciata al grezzo senza trattamento superficiale. Si estendono per circa 6.000 mq.

È parte del sito produttivo la particella 57 di forma rettangolare che si estende per 2.750 mq circa, dalla particella 63 fino alla strada comunale (Contrada Torretta) di accesso ai vari siti produttivi della zona. Alla stessa si accede mediante due cancelli, uno azzurro che porta sulla strada comunale menzionata ed uno verde che separa la particella 57 dalla 63. Sulla particella 57 è presente un piccolo fabbricato di circa 20 mq nella

parte a ridosso del muro di cinta che porta sulla strada. Non c'è soluzione di continuità tra la particella 57 di proprietà della fallita e la particella 58 di proprietà di terzi.

Vi sono, infine, impianti funzionali agli uffici e al capannone (impianto idrico-fognario; impianto per la fornitura del gas; impianto antincendio; impianto anti-intrusione; impianto telefonico), nonché un container cilindrico di accumulo del carburante con pompa distributrice coperto da tettoia metallica.

B) Gli impianti a servizio dell'attività produttiva

Gli impianti e macchinari per la lavorazione del sale sono rappresentati, in sintesi, dai seguenti principali elementi:

1. impianto di lavaggio e selezione del sale;
2. impianti di essiccamento;
3. impianto di astucciatrice;
4. impianti di insacchettamento;
5. impianto di aria compressa.

L'impiantistica a servizio della produzione si sviluppa in orizzontale, in parte all'esterno del capannone ed in parte al suo interno. L'impianto ad aria compressa è situato a ridosso del deposito descritto in precedenza.

La descrizione dettagliata dei predetti impianti (corredata da rilievi fotografici) è contenuta nella relazione di stima a firma dell'ing. Giacomo Michele Caserta del 31.07.2023.

C) I residui beni mobili

Gli ulteriori beni mobili oggetto del presente avviso sono rappresentati da attrezzature industriali (es. carrello elevatore), macchine e arredi di ufficio, rimanenze di magazzino, di limitato valore commerciale, meglio descritte nella perizia più volte richiamata.

Si segnala che non sono ricompresi nella vendita oggetto del presente avviso gli autoveicoli (indicati con differente numero di lotto e già oggetto di separata alienazione), le pedane sigillate con barattoli di vetro e parte delle pedane di cartone 30x20 cm (beni indicati al n. 52 e 53 dell'elenco riportato a pag. 51 della richiamata perizia di stima), il transpallet manuale di colore giallo privo di elementi identificativi.

Si segnala altresì che, a seguito di evento occorso in data successiva alla redazione della perizia di stima, risultano danneggiati e/o asportati i seguenti beni/impianti: i) cabina elettrica esterna al capannone industriale e relativi quadri elettrici di media tensione, rifasatori e/o trasformatori, con asportazione e/o manomissione di cavi, convertitori di tensione ed ulteriore componentistica; ii) sala controllo macchine interna al capannone, con manomissione e/o asportazione di cablaggi e componenti elettriche interne (condensatori, quadri elettrici di comando degli impianti e altri quadri elettrici); iii) cavi, quadri elettrici e componenti presenti nel locale adiacente agli impianti di essiccazione del sale e nel forno di essiccazione; iv) quadri elettrici collocati nei locali adiacenti alle macchine insacchettatrici.

PREZZO BASE D'ASTA (RIBASSATO): € 260.000,00 (euro duecentosessantamila/00)
(oltre oneri fiscali e compenso del commissionario incaricato della vendita)

DATI CATASTALI

L'intero complesso è censito, al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni di Margherita di Savoia (BT), con i seguenti dati catastali:

- foglio 15, particella 62, cat. D/7, rendita € 16.629,00;
- foglio 15, particella 57, cat. D/7, rendita € 626,00;
- foglio 15, particella 63, qualità seminativo, cl. 41, sup. mq. 764, redd. dom. € 4,54, redd. agr. € 2,37;
- foglio 15, particella 44, qualità seminativo, cl. 41, sup. mq. 5.254, redd. dom. € 31,20, redd. agr. € 16,28;
- foglio 15, particella 42, qualità seminativo, cl. 41, superficie mq. 455, redd. dom. € 2,70, redd. agr. € 1,41.

CONFINI

Il complesso industriale confina a nord con le particelle 32 e 47, a sud-ovest con le particelle 974 e 1321, a sud con le particelle 70 e 72, a nord-est con particelle 58 e la strada Contrada Torretta.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla relazione di stima in atti, redatta dall'ing. Giacomo Michele Caserta del 31/07/2023, risulta che: *“Il complesso produttivo è inserito in un'area appartenente ad una zona urbanistica denominata Insula Territoriale Omogenea EA3 – Verde Agricolo (...)”*.

a. L'immobile risulta regolarmente accatastato e la planimetria conforme allo stato dei luoghi a parte il locale antincendio e una porzione di fabbricato indicato nel seguito.

b. Il complesso immobiliare sede del sito produttivo è regolare dal punto di vista urbanistico in forza dei seguenti titoli:

I. Concessione Edilizia n. 9 del 18 febbraio 1987;

II. Concessione Edilizia n. 68 del 23.12.1989 in variante al precedente titolo abilitativo;

III. Permesso di agibilità e d'uso rilasciato dal sindaco del Comune di Margherita di Savoia in data 05.01.1991.

Vi è una leggera differenza tra il progetto depositato in Comune e al catasto e la planimetria attuale data dal bagno esterno ai lati del capannone (...), assolutamente sanabile con costi che non incidono nella valutazione finale. (...)

Si segnalano, relativamente alla possibilità di esercitare l'attività, i seguenti documenti:

- Autorizzazione igienico-sanitaria n. 166 rilasciata dal Sindaco del comune di Margherita di Savoia in data 26.02.1991;

- Autorizzazioni ambientali (AUA, Autorizzazioni allo scarico);

- Certificazione dell'ASL FG 1 DEL 17.03. 1993 attestante la regolarità degli scarichi;

- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue di lavorazione della Provincia di Foggia prot. 56242 dell'08.11.2005;

- Certificazione per la fossa imhoff della ditta "Meridionale Elle Ci Vi";

- Parere di conformità antincendio ricevuto dal Comando dei Vigili del Fuoco di Foggia del 14.03.2007 col prot.775/a.”.

A pag. 60-61 della relazione di stima è riportato il CDU contenente tutti i parametri urbanistici.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il complesso industriale, relativamente ai fabbricati per cui è stato necessario redigere la certificazione energetica, è in classe “D”.

ESISTENZA DI EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE, COMODATO, DIRITTI E ONERI REALI

Il complesso industriale è attualmente libero e nella piena disponibilità della Curatela.

Il preesistente contratto di concessione ad uso precario indicato nella perizia di stima è stato risolto giusta autorizzazione del Giudice Delegato.

CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Christian Favino – Via Bari n. 72 - 71121 Foggia

Tel. / Fax 0881/725139

E-mail p.e.c.: **fi.2023foggia@pecfallimenti.it**

MODALITÀ DI VENDITA

I beni (mobili ed immobili) sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima dianzi indicata, pubblicata sui siti astepro.fallcoaste.it e www.vendite-giudiziarie.net, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, malfunzionamenti, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o rimborso delle spese, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

La vendita avverrà in conformità a quanto previsto dall'art. 107 L.F. mediante procedura competitiva.

La vendita è caratterizzata da offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 1329 c.c. per un prezzo non inferiore a quello indicato nel presente avviso.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 108 L.F., 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.

La Procedura Fallimentare non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto (anche ambientale) in cui si trovano e/o in cui si troveranno i beni posti in vendita e non presta alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all'uso dei beni, rapporti, diritti e contratti sottostanti. La vendita in oggetto sarà, pertanto, ad esclusivo rischio e pericolo del futuro acquirente. In tal senso, e in ogni caso, è onere degli interessati controllare lo stato dei beni con congruo anticipo ed assumere preventivamente tutte le necessarie informazioni.

Salvo specifica indicazione, gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri che, se esistenti, saranno cancellate a cura della procedura e a spese a totale e esclusivo carico dell'acquirente.

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura della procedura, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a totale e esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a totale e esclusivo carico dell'acquirente.

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni e le modalità del presente avviso, nonché la presa visione dei beni, della stima e di ogni loro documento allegato. Ogni offerente, accetta e prende atto della rilevanza dell'interesse all'adempimento da parte della Procedura concorsuale, delle esigenze pubblicistiche connesse all'attività liquidatoria e della essenzialità dei termini e di tutte le condizioni, inscindibili, di vendita.

L'accesso ai dati dei beni oggetto della presente vendita è consentito ai soli fini della formulazione di eventuali offerte ed implica dovere di riservatezza. Gli offerenti sono impegnati ed obbligati a considerare tutte le informazioni oggetto del presente disciplinare come strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, ad astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti alla predisposizione e la presentazione dell'offerta.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e s.m.i., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per la vendita.

L'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica, mediante il modulo web predisposto dal Ministero della Giustizia, accessibile dal Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) in corrispondenza dell'inserzione relativa alla presente vendita, e compilato in ogni sua parte. Il modulo genera la busta telematica che, sottoscritta con firma digitale, deve essere trasmessa entro il termine sopra indicato dall'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; in alternativa alla firma digitale, l'offerta può essere trasmessa da casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata previa identificazione dell'offerente. L'offerta 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. L'offerta deve indicare, tra l'altro: i dati identificativi dell'offerente; l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero della procedura; il

numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero CRO del bonifico e codice IBAN del conto addebitato; l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta e per le comunicazioni. Le buste telematiche sono trasmesse dal Ministero al gestore della vendita telematica e da questi decifrate e rese disponibili al Curatore non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita; agli offerenti ammessi sono quindi trasmesse le credenziali per partecipare alla gara sul portale del gestore.

Chiunque è legittimato a presentare l'offerta di acquisto ad esclusione del fallito.

Con l'offerta telematica dovrà essere prodotta la copia della seguente documentazione:

- copia del documento di identità dell'offerente (persona fisica e/o rappresentante legale di persona giuridica);
- copia del certificato e/o visura camerale da cui risultino i poteri di rappresentanza dell'offerente (laddove l'offerta sia presentata in rappresentanza di una persona giuridica);
- copia autorizzazione del Giudice Tutelare (laddove l'offerta sia presentata nell'interesse di un minore);
- copia della procura speciale in caso di intervento di un avvocato nell'interesse di altro soggetto; nel caso in cui l'avvocato presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà esser sciolta entro e non oltre 3 (tre) giorni mediante deposito della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo avvocato;
- copia del certificato di residenza in Italia e, eventualmente, il permesso o la carta di soggiorno per la verifica della condizione di reciprocità, in caso di offerta formulata da un cittadino in un Paese straniero.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 392/9961144 o scrivere all'indirizzo servizi Giudiziari@gmail.com

Il pagamento della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) deve avvenire tramite bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate bancarie IT97 M360 9201 6002 3599 9185 657, intestate ad "ASTEPRO s.r.l.", con causale "Cauzione per offerta di acquisto lotto n. 1 - Fall. 1/2023 – Trib. FG".

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata all'offerta.

Si evidenzia che il versamento della cauzione deve avvenire con congruo anticipo onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto e che **il mancato accredito del bonifico entro il termine di apertura delle offerte determina l'invalidità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.**

Si rammenta che, con la presentazione della domanda, dovrà essere assolto anche l'onere relativo all'imposta di bollo, pari a € 16,00, secondo le modalità previste dalla legge. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, sarà restituito l'importo della cauzione al netto degli oneri bancari.

Saranno dichiarate **inefficaci le offerte:**

- **pervenute oltre il termine fissato per la loro presentazione;**
- **con indicazione di un'offerta inferiore rispetto al prezzo base d'asta;**
- **non accompagnate da idonea cauzione ovvero senza la necessaria procura** in caso di partecipazione all'asta di un avvocato in nome e per conto di altra persona;
- che prevedano, per il versamento del saldo del prezzo, **un termine superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;
- **prive della documentazione dianzi indicata** (a titolo meramente esemplificativo, visura camerale con indicazione dei poteri di rappresentanza, ecc.).

Il prezzo di aggiudicazione dovrà intendersi oltre oneri fiscali.

L'aggiudicazione è da intendersi provvisoria; in ogni caso, 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.

DATA E LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La gara telematica si svolgerà *on line* nella data e all'orario indicati nel presente avviso.

In caso di mancata aggiudicazione al prezzo base indicato nel presente avviso, la Curatela si riserva di adottare ogni più opportuna iniziativa a tutela della massa dei creditori.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

In caso di pluralità di offerte valide, avrà inizio la gara che si svolgerà in modalità telematica, partendo dall'offerta più alta con rilanci di importo minimo non inferiore ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Curatore. La gara dovrà considerarsi conclusa quando saranno trascorsi **due minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

Divenuta definitiva l'aggiudicazione, **la vendita si perfezionerà con il versamento del saldo del prezzo che**, dedotta la cauzione versata, **dovrà avvenire**, a pena di decadenza, **entro e non oltre il termine indicato dall'offerente nella proposta ovvero**, in difetto di indicazione, **entro centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione**.

L'aggiudicatario sarà inoltre tenuto a corrispondere, entro lo stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo e sempre a pena di decadenza, la commissione spettante al commissionario incaricato della vendita (ASTEPRO S.r.l.), calcolata applicando gli scaglioni di prezzo e le aliquote di seguito indicate:

- per la parte del prezzo fino a € 300.000,00: 4,00% (oltre IVA);
- per la parte del prezzo compresa tra € 300.000,01 e € 1.000.000,00: 2,00% (oltre IVA);
- per la parte del prezzo eccedente € 1.000.000,00: 1,00% (oltre IVA).

In ogni caso, è prevista una commissione minima di € 1.000,00 (oltre IVA).

Detta commissione è interamente a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Il pagamento del saldo prezzo in favore della Curatela dovrà avvenire mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 1/2023 - Tribunale di Foggia" ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, previa richiesta al Curatore delle relative coordinate bancarie.

Il mancato versamento del saldo prezzo e/o il mancato pagamento della commissione spettante al commissionario entro il termine sopra indicato comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In ogni caso, **tutte le spese inerenti alla vendita / trasferimento del bene, fiscali e non** (a mero titolo esemplificativo: compenso del notaio rogante e oneri di trasferimento, passaggio di proprietà, cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni, spese di ritiro e trasporto, ecc.) **sono a totale carico dell'acquirente. Nessun onere, a nessun titolo, dovrà essere sostenuto dalla procedura concorsuale.**

In caso di inadempimento dell'**obbligo di versamento delle spese e degli oneri tributari connessi al trasferimento del bene** nei termini e secondo le modalità descritte nel paragrafo seguente, **l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e**, al pari dei casi di omesso versamento del saldo prezzo e/o pagamento del commissionario incaricato della vendita, **la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento**, salvo il risarcimento del maggior danno.

Si precisa, infine, che, in caso di dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario (per omesso versamento del saldo prezzo e/o omesso versamento degli ulteriori oneri accessori), l'aggiudicazione avrà luogo in favore del secondo miglior offerente (c.d. criterio dello scorrimento). In tal caso, **il secondo miglior offerente dovrà ricostituire** - entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione in suo favore trasmessa dalla Curatela - **la cauzione originariamente versata in sede di partecipazione alla vendita, ove questa gli sia stata nelle more restituita.** Una volta ricostituita la cauzione, il nuovo aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo e della commissione spettante al commissionario incaricato della vendita (ASTEPRO s.r.l.) secondo le modalità, i termini e gli effetti indicati nel presente avviso di vendita, ivi compresa la perdita della cauzione in caso di successivo inadempimento.

In caso di mancata aggiudicazione anche in favore del secondo miglior offerente, si procederà ad indire un nuovo esperimento di vendita.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Una volta accertato il corretto versamento del saldo prezzo e del compenso spettante al commissionario incaricato della vendita, **il trasferimento dei beni oggetto del presente avviso di vendita avverrà in favore dell'aggiudicatario mediante atto pubblico presso il Notaio dott.ssa Daniela Augelletta, con studio in Foggia alla Via Conte Appiano n. 60.** A tal fine, **il Notaio incaricato comunicherà all'aggiudicatario** (e per conoscenza alla Curatela), a mezzo posta elettronica certificata, **l'importo complessivo delle spese e degli oneri (anche di natura fiscale) necessari per procedere al perfezionamento dell'atto di trasferimento. L'aggiudicatario sarà tenuto ad effettuare il relativo versamento**, secondo le modalità indicate dal Notaio rogante, **entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento dell'accennata comunicazione, a pena di decadenza dell'aggiudicazione.**

Si precisa, sin d'ora, che la ripartizione del definitivo prezzo di aggiudicazione tra i beni immobili e mobili compresi nel lotto unico avverrà in misura proporzionale ai valori di stima indicati nella perizia redatta dall'ing. Giacomo Michele Caserta del 31.07.2023.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni e/o trascrizioni. Se esistenti, al momento della vendita, le eventuali formalità pregiudizievoli (ad es. iscrizioni e/o trascrizioni e/o sequestri, ecc.) saranno cancellate a cura del Notaio incaricato del trasferimento con spese a carico dell'aggiudicatario.

Perfezionato il trasferimento, l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario medesimo. 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.

Per ricevere ulteriori informazioni o fissare appuntamenti è possibile contattare il Curatore Fallimentare, dott. Christian Favino, con studio sito in Foggia alla Via Bari n. 72 (tel. 0881/725139) ovvero ancora contattare l'Aula delle Aste Telematiche Pi+Di in Lucera (FG) alla Via Federico II n. 11 (tel. 392/9961144).

Il presente avviso – che non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. – è inserito sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché pubblicato sui siti www.vendite-giudiziarie.net e astepro.fallcoaste.it.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle offerte non comportano per la Curatela alcun obbligo e/o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né per quest'ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della Curatela e/o alcuna pretesa nei confronti della Curatela stessa a qualsiasi titolo e/o ragione, nessuno escluso.

Foggia, 21 luglio 2026.

**Il Curatore Fallimentare
(dott. Christian Favino)**