



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTI**

FALLIMENTO N. 64/2021 Reg. Fall.

**Giudice Delegato: dott. Antonio Lacatena
Curatore Fallimentare: dott. Pompeo Balta
Gestore vendita telematica (ex art. 107 l.f.): GSD S.r.l.**

**III° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA**

**COMPLESSO AZIENDALE SITO IN AGRO DI POGGIO IMPERIALE (FG)
LOTTO 1**

Il sottoscritto dott. Pompeo Balta, quale Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe

PREMESSO CHE:

- in data 24/11/2021 il Tribunale di Foggia ha emesso sentenza dichiarativa di fallimento e nominato il sottoscritto Dott. Pompeo Balta quale Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe;
- il provvedimento emesso dal G.D., Dott. Antonio Lacatena, di autorizzazione al compimento degli atti conformi al programma di liquidazione, già approvato dal G.D. con i poteri sostitutivi ex art. 41 L.F., e visti gli artt. 107 e 108 L.F.;
- in esecuzione del programma di liquidazione regolarmente approvato e predisposto dallo scrivente si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita;
- la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita telematica **sincrona mista**;
- la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle condizioni generali di vendita, del modello di presentazioni offerte, nonché della perizia di stima reperibili sul sito internet www.openaste.it;

RENDE NOTO

che il giorno **12/07/2023 alle ore 12:00** avanti a sé, presso lo studio del dott. Pompeo Balta, sito a Foggia al Viale degli Aviatori n. 112, procederà alla **vendita senza incanto in modalità sincrona mista** dell'opificio di seguito indicato e analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Pasquale Tomaiuolo, allegata al fascicolo della vendita, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

LOTTO 1

Quota di proprietà di 1/1 del complesso aziendale destinato all'allevamento intensivo in acquacoltura di varie specie ittiche, composto da fabbricati, vasche, tettoie, piazzale e recinzione, ubicato in agro di Poggio Imperiale alla Contrada Caldoli - Strada Provinciale 37 per Lesina snc, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 271, sub. 1 (cat. A/10) e sub. 2 (cat. A/4) e nel Catasto Terreni al foglio 18, p.lla 271 (ente urbano), p.lla 272 (qualità seminativo), p.lla 46 (qualità seminativo), p.lla 47 (qualità seminativo) e p.lla 59 (qualità seminativo), nonché da beni mobili strumentali necessari per la conduzione dell'opificio.

L'intero complesso aziendale insiste su un terreno, opportunamente recintato, della superficie nominale catastale complessiva di circa 37.359 mq, quest'ultima comprensiva della p.lla 45, della sup. nominale di circa 912 mq, di proprietà di terzi estranei al presente contenzioso.

Il complesso aziendale di che trattasi si compone di:

1. n. 14 vasche scoperte da ingrasso in c.a. (corpo A) che sviluppano una superficie complessiva di 8.918,65 mq, per una profondità variabile da un minimo di 1,10 m a un massimo di 1,60 m;
2. tettoia metallica con n. 12 vasche da ingrasso in c.a. e rampe di accesso (corpo B) che sviluppano una superficie complessiva di 2.574,88 mq per una profondità di 1,30 m, mentre la tettoia sviluppa una superficie di circa 2.745,00 mq;
3. tettoia metallica con n. 12 vasche semiavannotteria in c.a. (corpo C) che sviluppano una superficie complessiva di 322,56 mq, per una profondità di 1,30, mentre la tettoia sviluppa una superficie di circa 450,24 mq;
4. tettoia metallica (corpo D) della superficie di circa 198,24 mq, posta a protezione delle n. 3 pompe Caprari, della cella frigo e di materiale vario;
5. tettoia metallica (corpo E) della superficie di circa 1.003,00 mq, posta a protezione delle vasche avannotteria F;
6. n. 16 vasche avannotteria in c.a. (corpo F) che sviluppano una superficie complessiva di 408,00 mq, per una profondità di 1,30 m;
7. n. 3 vasche avannotteria in c.a. (corpo G) che sviluppano una superficie complessiva di 56,00 mq, per una profondità di 1,30 m;
8. cabina elettrica in muratura portante (corpo H) della superficie commerciale di circa 42,56 mq;
9. sala gruppo in muratura portante (corpo I) della superficie commerciale di circa 31,50 mq;
10. tettoia metallica gruppo (corpo L) della superficie di circa 39,90 mq;
11. palazzina ufficio-depositi-spogliatoi-servizi in muratura portante (corpo M) della superficie commerciale di circa 63,56 mq;
12. abitazione custode in muratura portante con antistante tettoia in legno (corpo M2) della superficie commerciale equivalente dell'abitazione in argomento è pari a 86,22 mq;
13. piazzale con lago di decantazione (corpo N), il tutto per una consistenza nominale di 23.852,49 mq;
14. recinzione dell'area a servizio dell'opificio (corpo O);
15. beni mobili strumentali (macchinari, impianti e autoveicolo camion IVECO targato BW051B) necessari per la conduzione dell'opificio.

Tutti i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'Ing. Pasquale Tomaiuolo, reperibile sul portale del gestore della vendita www.openaste.it nonché sul sito www.asteinvista.it.

L'elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza,

eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

PREZZO BASE D'ASTA € 439.584,00# oltre oneri di legge se dovuti;

Cauzione: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo € 10.000,00#

STATO DEL COMPLESSO AZIENDALE

I beni oggetto di vendita sono stati concessi in affitto con contratto di affitto di azienda per atto Notar Marco Pepe sottoscritto il 09/02/2021 e registrato il 12/02/2021 al n. 2653 Serie 1T, ad un canone mensile pari ad € 1.000,00 oltre iva. Il contratto ha durata di anni 6, a decorrere dalla data di sottoscrizione (09.02.2021) con termine di cessazione alla data del 08.02.2027, con esclusione di ogni forma di rinnovo tacito e con espresso diritto di recedere per effetto di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Tutte le spese e gli oneri derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, iva, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, nonché gli eventuali oneri ex lege n. 47/1985, eventuale acquisizione della certificazione ai sensi del D. Lgs. 192/2005, ecc.) sono a carico dell'acquirente.

La vendita avviene a corpo e non a misura (pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta dai certificati catastali e ipotecari e dalla relazione redatta dallo stimatore.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo su istanza dell'aggiudicatario. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità 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, per qualsiasi motivo non considerati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il Tribunale, in caso di offerte inferiori al prezzo base, si riserva la facoltà di non aggiudicare in presenza dei presupposti di legge.

In ogni caso la vendita è effettuata secondo le disposizioni della legge fallimentare (con particolare riferimento a quanto previsto negli articoli 107 e 108 L.F.) e, laddove compatibili, con il codice di procedura civile.

I dati sensibili e riservati relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Le offerte potranno essere presentate sia in modalità tradizionale, mediante deposito in busta chiusa presso lo studio del Curatore fallimentare o, in alternativa, in modalità telematica collegandosi alla piattaforma online del gestore della vendita.

Di seguito, si specificano le prescrizioni relative alle diverse modalità di offerta.

OFFERENTE CARTACEO

CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

1. Ciascun offerente interessato a partecipare all'acquisto dovrà depositare **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11/07/2023** presso lo studio del dott. Pompeo Balta, sito in Foggia al Viale degli Aviatori n. 112, offerta di acquisto in bollo da € 16,00.

A norma dell'art. 571 c.p.c. è ammesso a proporre offerta di acquisto qualsiasi persona, escluso il debitore fallito, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere presentata in busta chiusa senza alcuna indicazione o segno distintivo e dovrà contenere:

- a) **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, dichiarazione di residenza nel Comune di Foggia o elezione di domicilio nel medesimo Comune** (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del Curatore), **recapito telefonico, stato civile, del soggetto cui sarà intestato l'immobile**, con acclusa copia fotostatica del documento d'identità e del tesserino di codice fiscale (**n.b. non sarà possibile aggiudicare ed intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o in nome del quale l'offerta è proposta**). Nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, dovrà esser allegato all'offerta l'originale o la copia autentica della procura; nel caso in cui l'avvocato presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà esser manifestata nell'offerta stessa e dovrà contenere gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo avvocato. Laddove l'offerente sia un cittadino di un altro Stato, non facente parte della Comunità europea, dovrà esser allegato all'offerta il certificato di cittadinanza e di residenza in Italia e eventualmente, permesso o carta di soggiorno per la verifica della condizione di reciprocità. Se l'offerente è coniugato, andrà indicato il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale dei beni. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicarne i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e il Codice Fiscale, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese o il certificato del Registro delle Persone Giuridiche, non anteriore a tre mesi, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza dell'offerente.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare, nonché delle eventuali agevolazioni fiscali di cui si intende godere;

- b) **dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;**
c) indicazione del prezzo offerto, a pena di esclusione;
d) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile, l'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sul portale on line www.openaste.it;
e) indicazione del termine ultimo di pagamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (**termine che, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; viceversa se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni**);
f) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
g) **cauzione in misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a mezzo**

assegno circolare non trasferibile intestato a: “Cauzione per offerta di acquisto - Procedura Fall. 64/2021 - Tribunale di Foggia - LOTTO 1”;

- h) espressa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.

2. Saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre il termine fissato per la loro presentazione;
- con indicazione di un’offerta inferiore 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 60 giorni dall’aggiudicazione.

3. L’offerta è vincolante e irrevocabile, salvo i casi previsti dall’art. 571, comma 3, c.p.c.

4. Gli offerenti dovranno presentarsi il giorno previsto per le operazioni di vendita al fine di poter partecipare all’eventuale gara. Il giorno e l’ora della vendita sono altresì invitate a presenziare all’apertura delle buste tutte le parti della procedura fallimentare ed i creditori iscritti non intervenuti. Le offerte saranno altresì inserite dal Curatore nel portale o nella piattaforma del gestore onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di conoscere le offerte proposte.

5. **Il giorno 12/07/2023 alle ore 15:00 e seguenti, presso lo studio del dott. Pompeo Balta, sito in Foggia al Viale degli Aviatori n. 112, il Curatore procederà all’esame delle offerte.**

OFFERENTE TELEMATICO

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell’offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11/07/2023** mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero **offertaapvp.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 o PEC per la vendita telematica** 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: IT18P053871570000003606076 - BPER BANCA S.P.A.

Intestazione: GSD SRL

Causale: Cauzione per offerta di acquisto - Procedura Fall. 64/2021 – Trib. di Foggia – LOTTO 1.

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.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, 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, il nome del legale rappresentante**;
- 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 comunicazione 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**
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 Curatore procederà ad avviare la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, ossia con la formulazione dei rilanci nella stessa unità di tempo, sia con modalità telematica sia personalmente innanzi al Curatore.

1. **In caso di unica offerta**: se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta.

2. **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.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Curatore saranno riportati nel portale e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Parimenti, agli offerenti presenti in studio, saranno resi edotti dei rilanci effettuati in via telematica.

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 telematici connessi al portale potranno inserire le loro osservazioni direttamente sulla piattaforma, mentre per i partecipanti in studio potrà procedere il Curatore.

Se all'esito della gara il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso il lotto oggetto di vendita verrà senz'altro aggiudicato; se, viceversa, il prezzo offerto è inferiore il lotto oggetto di vendita sarà aggiudicato se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., laddove ammissibili ai sensi della vigente normativa fallimentare.

Nei casi 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 accompagni 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.

Ai fini dell'aggiudicazione è fatta salva, comunque, ogni eventuale contraria disposizione contenuta negli artt. 107 e 108 L.F.

All'offerente che non risulti vincitore verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione. Parimenti, per la cauzione presentata con bonifico, il gestore della vendita provvederà a restituirla.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il trasferimento del lotto aggiudicato a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento, **solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, del Compenso Commissionario e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario** (queste ultime nella misura forfettaria del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio).

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 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 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'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.

PAGAMENTO DEL PREZZO, COMPENSO COMMISSIONARIO E DEGLI ONERI FISCALI DELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria) mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, alle coordinate già indicate nel presente avviso di vendita. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari.

L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC, mail o raccomandata. 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.

Se, dopo l'aggiudicazione, l'offerente non perfezionerà l'acquisto entro i termini stabiliti, la vendita si intenderà automaticamente risolta e la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria.

In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in vendita; in caso di altre offerte verrà aggiudicato ad oltranza al successivo miglior offerente.

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della vendita sincrona mista, saranno soggette all'applicazione della commissione di acquisto spettante alla **GSD SRL** (a carico dell'acquirente), nel termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione, calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione, nella misura riportata in tabella.

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

BIC/SWIFT: BPMOIT22

INTESTAZIONE: GSD SRL

CAUSALE: Compenso Commissionario - Procedura FALL. 64/2021 – Trib. di Foggia - LOTTO 1.

SERVIZI IN QUALITÀ DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 107 C.1 L.F. O COMMISSIONARIO	
BENI MOBILI	TARIFFA (IVA esclusa) 7% del valore di aggiudicazione. <u>Compenso minimo 100,00 euro.</u>
BENI IMMOBILI	TARIFFA (IVA esclusa) fino ad € 150.000,00: 3,5 % da € 150.000,01 a € 300.000,00: 2,5 % da € 300.000,01 a € 700.000,00: 2 % oltre € 700.000,00: 1,5 % <u>Compenso minimo 500,00 euro.</u>

GSD Srl dispone essendo già autorizzata dagli organi della procedura, che le proprie commissioni oltre IVA di legge, vengano versate dall'aggiudicatario anche in caso di aggiudicazione in via analogica in favore dell'offerente cartaceo.

L'aggiudicatario, **entro il termine stabilito in sede di aggiudicazione**, dovrà depositare presso lo studio del Curatore sito in Foggia al **Viale degli Aviatori n. 112**:

- il saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata;
- la somma pari ad 1/5 del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, ecc.).

L'aggiudicatario dovrà evadere **entro 15 giorni** l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal Curatore, di integrazione della somma versata per spese.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri ex lege n. 47/85 e successive modifiche, nonché di ogni altra formalità **saranno a carico dell'aggiudicatario**. Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

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 0881/045145 - PEC: openaste@pec.it e al Curatore Fallimentare, dottor Pompeo Balta con studio in Viale degli Aviatori, 112 - 71122 - Foggia Telefono/Fax 0881.610571 E-mail pompeobalta68@gmail.com - f64.2021foggia@pecfallimenti.it**

Sarà possibile effettuare visite accompagnate all'opificio fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando il Curatore Fallimentare con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail **pompeobalta68@gmail.com**. La richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale la Procedura farà pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

Foggia, 27/05/2023.

**Il Curatore Fallimentare
Dott. Pompeo Balta**