



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTI**

**FALLIMENTO N. 39/2012 REG. FALL.
AZIENDA VITICOLA RATINO S.A.S. DI PLESCIA CARLO & C.
Società Agricola in liquidazione**

**Giudice Delegato: dott. Antonio Lacatena
Curatore Fallimentare: avv. Claudio Iadarola
Gestore vendita telematica: astepro.fallcoaste.it
Pec procedura: f39.2012foggia@pecfallimenti.it**

**AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA COMPETITIVA
(ART. 107 L.F.)**

L'avv. Claudio Iadarola, Curatore del Fallimento n. 39/2012 Reg. Fall.,

PREMESSO

- che alla massa attiva fallimentare sono stati acquisiti i beni immobili oggetto del presente avviso di vendita ed *infra* meglio descritti;
- che nel programma di liquidazione *ex art.* 104 *ter* L.F. predisposto dalla Curatela il 12.11.2018, approvato con decreto 11.12.2018 dal Giudice Delegato in sostituzione del Comitato dei Creditori ai sensi dell'art. 41, comma 4, L.F., è stata autorizzata la vendita dei predetti beni tramite procedure competitive ai sensi dell'art. 107 L.F.;
- che la Curatela ha depositato in data 21.03.2023 un primo supplemento del programma di liquidazione, approvato dal Giudice Delegato *ex art.* 41, comma 4, L.F. giusta decreto di pari data;
- che la Curatela ha depositato in data 15.05.2025 un secondo supplemento del programma di liquidazione, approvato dal Giudice Delegato *ex art.* 41, comma 4, L.F. giusta decreto 12.06.2025;
- che è stata eseguita perizia di stima da parte dell'ing. Giacomo Michele Caserta, depositata in data 14.09.2023, la quale ha determinato il valore dei beni acquisiti alla massa suddividendoli in tre lotti distinti;
- tanto premesso,

AVVISA

che il giorno **21 LUGLIO 2025 ALLE ORE 10:00** e seguenti si terrà la vendita senza incanto, con modalità “**vendita sincrona telematica**”, del diritto di piena proprietà degli immobili di seguito indicati ed analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ing. Giacomo Michele Caserta, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e/o oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per tutto quanto nel presente avviso non riportato.

LOTTO DUE

INSEDIAMENTO SUD SAN SEVERO – LOCALITA' “RATINO” - TERRENI

Terreni agricoli costituiti da vigneti ed uliveti della totale consistenza di **34 ha 77 are 33 ca**, con accesso principale dalla Strada Provinciale 20.

Identificazione catastale**Catasto Terreni del Comune di San Severo (FG) - Foglio 110:**

Particella	Porz.	Qualità/Classe	Superficie (ha.are.ca)	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €
7	AA	ULIV VIGNETO 2	0.90.96	70,47	51,67
7	AB	VIGNETO 1	3.06.19	553,47	237,20
49	AA	ULIV VIGNETO 2	0.75.02	58,12	42,62
49	AB	VIGNETO 1	4.58.25	828,33	355,00
62	-	VIGNETO 1	1.09.43	197,81	84,77
76	-	ULIVETO 3	1.23.40	50,98	25,49
78	AA	ULIV VIGNETO 2	0.13.90	10,77	7,90
78	AB	VIGNETO 1	0.49.00	88,57	37,96
79	-	ULIV VIGNETO 2	3.72.14	288,29	211,41
144	-	ULIVETO 2	1.23.40	70,10	35,05
145	-	VIGNETO 1	1.23.50	223,24	95,67
316	AA	ULIV VIGNETO 2	0.05.04	3,90	2,86
316	AB	VIGNETO 1	1.06.82	193,09	82,75
366	AA	ULIV VIGNETO 2	0.21.01	16,28	11,94
366	AB	VIGNETO 1	5.12.26	925,96	396,84
367	-	VIGNETO 1	0.59.55	107,64	46,13
368	AA	ULIV VIGNETO 2	0.87.69	67,93	49,82
368	AB	VIGNETO 1	0.81.28	146,92	62,97
526	-	VIGNETO 1	7.58.49	1.371,05	587,59
TOTALE			34.77.33		

Confini: a nord, con particelle 16, 47, 340, 338, 259, 321, 308, 305, 307; a ovest, con particelle 487, 488; a sud, con particelle 80, 132, 133, 391, 573, 151, 152, 370, 482; a est, con particelle 11 (regio tratturo), 259, 258, 498, 401, 256, 350, 255, 501, 262, 254, 419, 321.

Stato di fatto

- **Vigneti:** Ha 28,70 circa, allevati a spalliera con potatura a cordone speronato, epoca di impianto mediamente 20 anni
- **Oliveti:** Ha 3,60 circa, comprende olive da olio (Peranzana) e da mensa (Bella di Cerignola)
- **Strade e capezzagne:** Ha 2,70 circa
- **Varietà coltivate:** Primitivo, Chardonnay, Bombino Bianco

Note particolari

- Dal punto di vista urbanistico il fondo rustico "Ratino" ricade tutto in <<Zona Agricola Pregiata (di alto valore agronomico a produzione specializzata)>>.
- I terreni risultano condotti nel rispetto dei metodi della **agricoltura biologica** secondo quanto previsto Reg. UE 848/18 (certificato CE_1600_11552_22 con scadenza 10/08/2025)
- Serviti dalla rete pubblica di irrigazione del Consorzio per la Bonifica della Capitanata
- Presenza di n. 1 pozzo potenzialmente idoneo per captazione acque di falda
- L'intero fondo rustico rientra nell'area riconosciuta per la produzione di vini DOC A (San Severo), DOC C (Tavoliere delle Puglie) e IGT (Puglia)
- I vigneti sono in regola con la normativa comunitaria e nazionale ed iscritti nello schedario viticolo senza anomalie.

Esistenza di eventuali rapporti di locazione, affitto, comodato, diritti e oneri reali

Gli immobili sono liberi.

LOTTO TRE

INSEDIAMENTO SUD SAN SEVERO – LOCALITA' "RATINO" - FABBRICATI

Complesso immobiliare con accesso principale dalla Strada Statale 16, costituito da tre fabbricati e terreni (strada di accesso): **(a)** villa unifamiliare a due piani con giardino, della superficie commerciale di 411,04 mq; **(b)** fabbricato deposito con una tettoia, uffici e magazzino, della superficie commerciale di 252,99 mq; **(c)** fabbricato uso deposito della superficie commerciale di 337,92 mq; **(d)** strada di accesso costituita dalla part. 527 al catasto terreni.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG):

- Foglio 110, particella 470, sub 3, cat. A/3, consistenza 19,5 vani, superficie catastale 447 mq (escluse scoperte 439 mq), rendita € 1.208,51
- Foglio 110, particella 470, sub 4, cat. D/10, rendita € 4.050,00
- Indirizzo: Strada Statale 16 per Foggia, Piano T-1

Catasto Terreni del Comune di San Severo (FG):

- Foglio 110, particella 527, qualità VIGNETO 1, superficie 00.41.53, reddito dominicale € 75,43, reddito agrario € 32,33

Confini: particella 526, particella 11 (regio tratturo).

Descrizione dei fabbricati

1) Villa unifamiliare (sub 3)

- **Superficie commerciale:** 411,04 mq
- **Struttura:** due piani con tetto spiovente, struttura intelaiata in c.a., murature in blocchi forati, copertura in coppi
- **Piano terra:** zona giorno con ampia cucina, locale di servizio, tre servizi, due saloni (uno nel corpo principale e uno ad L con copertura lignea)
- **Primo piano:** zona notte con quattro camere e tre servizi
- **Finiture:** ottimo livello, infissi in alluminio, grate antintrusione
- **Impianti:** idrico, fognario, condizionamento, riscaldamento, due camini
- **Giardino:** 683,02 mq
- **Classe energetica:** E (APE n. 7105123000387370 valida fino al 31/05/2033)

2) Fabbricato deposito con uffici (parte del sub 4)

- **Superficie commerciale:** 252,99 mq
- **Struttura:** mista (legno per tettoia automezzi, prefabbricata e acciaio per il resto), copertura pannelli sandwich
- **Composizione:** tettoia ricovero mezzi, uffici con servizi, deposito attrezzature
- **Impianti:** idrico, fognario, condizionamento, riscaldamento negli uffici
- **Classe energetica:** F (APE n. 7105123000387380 valida fino al 31/05/2033)

3) Fabbricato uso deposito (parte del sub 4)

- **Superficie commerciale:** 337,92 mq
- **Struttura:** mista prefabbricata e acciaio, copertura pannelli sandwich
- **Composizione:** tre locali (due magazzini, uno ex frantoio) con servizi igienici
- **Note:** presenza di tettoia su due lati chiusa con telo plastico

4) Strada di accesso (particella 527)

- **Superficie:** 4.173 mq (00.41.53 ha)

Titoli edilizi abilitativi

- Licenza di costruire del 14.09.1971
- Licenza di costruire del 15.09.1971
- Certificato di ultimazione lavori del 18.07.1972

-
- Abitabilità n. 1712 del 21.07.1972
 - Abitabilità n. 1713 del 21.07.1972

IMPORTANTE: I fabbricati sono regolarmente accatastati, ma necessitano di **regolarizzazione edilizia e catastale** per ampliamenti e modifiche interne realizzate successivamente. Costo complessivo stimato dal CTU: € 11.500,00 (già detratto dal prezzo base).

Situazione urbanistica

Come da perizia di stima.

Esistenza di eventuali rapporti di locazione, affitto, comodato, diritti e oneri reali

Gli immobili sono occupati senza titolo.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli 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, e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari.

La Procedura 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.

È, in ogni caso, onere degli interessati controllare lo stato dei beni con congruo anticipo ed assumere preventivamente tutte le necessarie informazioni.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 e/o non rilevabili dalla documentazione disponibile, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o rimborso delle spese, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Per quanto detto, l'aggiudicatario espressamente rinuncia sin d'ora a far valere qualsivoglia responsabilità della procedura nonché ad ogni azione di risoluzione, rescissione, risarcimento del danno e/o indennità e/o riduzione del prezzo.

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

Viene **ESCLUSA** la facoltà di cui all'art. 107, comma 4, L.F. (sospensione della vendita ove pervenga, nel termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione).

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 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 (tenuto conto anche dei ribassi *infra* precisati).

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.

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, etc.) e, comunque, ogni onere (fiscale e non) derivante dalla vendita sarà **a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.**

Nessun onere, a nessun titolo, dovrà essere sostenuto dalla procedura concorsuale.

A tal fine, **l'aggiudicatario dovrà depositare**, contestualmente al saldo del prezzo **e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, una somma pari ad UN QUINTO del prezzo di aggiudicazione:**

ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di cinque giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltagli dal Curatore. 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. Con la richiesta di accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte, 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 la 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.

Il mancato versamento delle somme dovute a seguito dell'aggiudicazione del bene (saldo prezzo, fondo spese, pagamento del compenso al commissionario della vendita, etc.) entro i termini indicati nel presente avviso di vendita, da intendersi tutti perentori, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

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.

MODALITA' DI VENDITA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita avverrà con le seguenti modalità:

1° ESPERIMENTO – 21 LUGLIO 2025, ORE 10:00

Lotto	Descrizione	Prezzo Base	Offerta Minima (75%)
2	Terreni Ratino	€ 1.380.000,00	€ 1.035.000,00
3	Fabbricati Ratino	€ 565.000,00	€ 423.750,00

2° ESPERIMENTO – 2 SETTEMBRE 2025, ORE 10:00

In caso di esito negativo del primo esperimento:

Lotto	Descrizione	Prezzo Base (-25%)	Offerta Minima (75%)
2	Terreni Ratino	€ 1.035.000,00	€ 776.250,00
3	Fabbricati Ratino	€ 423.750,00	€ 317.812,50

3° ESPERIMENTO – 16 SETTEMBRE 2025, ORE 16:00

In caso di esito negativo del secondo esperimento:

Lotto	Descrizione	Prezzo Base (-25%)	Offerta Minima (75%)
2	Terreni Ratino	€ 776.250,00	€ 582.187,50
3	Fabbricati Ratino	€ 317.812,50	€ 238.359,38

Note:

- Offerta minima: 75% del prezzo base.
- Rilancio minimo in fase di gara: sarà determinato dal Curatore in misura pari al **2% (DUE PER CENTO)** del prezzo indicato dal maggior offerente, con facoltà di arrotondamento per garantire la speditezza delle operazioni.
- I ribassi del 25% si applicano progressivamente sul prezzo base dell'esperimento precedente.

In caso di mancata aggiudicazione al prezzo di cui all'ultimo esperimento di gara dianzi indicato la Curatela si riserva di adottare ogni più opportuna iniziativa a tutela della massa dei creditori.

La vendita si svolgerà mediante modalità **“vendita sincrona telematica”** tramite il portale del Gestore **ASTEPRO S.r.l.**, accessibile dal sito **astepro.fallcoaste.it**.

Commissione del Gestore

L'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al Gestore Astepro S.r.l. una commissione pari al **4% (QUATTRO PER CENTO)** del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA.

LINK PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto dovranno collegarsi ai seguenti indirizzi specifici per ciascun lotto per accedere alla piattaforma di vendita telematica e compilare l'offerta:

LOTTO DUE - TERRENI “RATINO”

- **Link diretto:** <https://astepro.fallcoaste.it/vendita/lotto-2-insediamento-sud-san-severo-localita-ratino-terreniterreni-agricoli-costituiti-da-vigneti-ed-uliveti-della-totale-consistenza-di-1253251.html?xvals=Y9WJ6>
- **Codice procedura:** 1253251

LOTTO TRE - FABBRICATI “RATINO”

- **Link diretto:** <https://astepro.fallcoaste.it/vendita/lotto-3-insediamento-sud-san-severo-localita-ratino-fabbricaticomplexo-immobiliare-con-accesso-principale-dalla-strada-statale-16-costituito-da-1253254.html?xvals=Y9WJ6>
- **Codice procedura:** 1253254

Portale Generale Astepro: <https://astepro.fallcoaste.it>

ISTRUZIONI PER LA PARTECIPAZIONE:

1. Cliccare sul link diretto del lotto di interesse
2. Registrarsi al portale seguendo la procedura guidata (se non già registrati)
3. Accedere con le proprie credenziali
4. Compilare l'offerta telematica per il lotto prescelto
5. Allegare la documentazione richiesta
6. Inviare l'offerta entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente l'asta

IMPORTANTE:

- È possibile presentare offerte per uno o entrambi i lotti
- Per ciascun lotto deve essere presentata un'offerta separata con relativa cauzione
- La registrazione al portale è gratuita e necessaria per poter presentare offerte
- Si consiglia di effettuare la registrazione con congruo anticipo rispetto alla scadenza

Per assistenza tecnica sulla piattaforma:

- E-mail: serviziogiudiziari@gmail.com
- Tel: 392.9961144

A) Presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore **12:00 del giorno feriale antecedente** a quello fissato per l'esperimento di vendita.

Per presentare l'offerta occorre:

1. **Registrarsi** al portale astepro.fallcoaste.it, seguendo le indicazioni ivi riportate.
2. **Compilare** il modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale, seguendo le istruzioni riportate.
3. **Versare la cauzione**, pari al **20% (VENTI PER CENTO)**, del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura:
 - **Intestatario:** Fallimento n. 39/2012 Reg. Fall. - Azienda Viticola Ratino
 - **IBAN:** IT 46 P 05387 15700 00000 1419192
 - **Causale:** “Caucione Fallimento n. 39/2012 Reg. Fall. - Lotto n. [indicare numero]”
4. **Allegare** all'offerta:

-
- Copia della contabile di bonifico attestante l'avvenuto versamento della cauzione
 - Documenti identificativi come sotto specificati

B) Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

a) Dati identificativi dell'offerente:

- Per le **persone fisiche**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, indirizzo e-mail e PEC. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per i cittadini di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- Per le **società**: denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e PEC. Dovrà essere allegata visura camerale aggiornata (non oltre 30 giorni) e, se previsto, delibera assembleare/consiliare di autorizzazione all'acquisto.

b) L'indicazione del **lotto** per il quale l'offerta è proposta.

c) L'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata per ciascun esperimento di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta.

d) L'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo, che non potrà essere superiore a **60 (SESSANTA) giorni** dall'aggiudicazione. In caso di omessa indicazione del termine, si intenderà che il pagamento dovrà avvenire entro il termine massimo indicato in avviso.

e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione:

- della perizia di stima;
- del presente avviso di vendita;
- della documentazione disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche.

f) L'espressa dichiarazione di **accettare il bene come visto e piaciuto**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti e obblighi, oneri, pesi, ragioni ed azioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti.

g) Per il **Lotto Tre**: l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza della necessità di regolarizzazione edilizia e catastale dei fabbricati e di accettare di provvedervi a proprie cura e spese.

h) L'espressa dichiarazione di **rinuncia a qualsiasi garanzia per vizi**, evizione o mancanza di qualità dei beni e di assunzione di ogni rischio relativo all'esistenza di oneri, pesi, vincoli e passività non conosciuti o non evidenziati.

i) L'espressa dichiarazione di impegno a **manlevare e tenere indenne la Curatela** da qualsiasi responsabilità, pretesa o azione di terzi derivante dai beni acquistati.

j) L'eventuale richiesta di **agevolazioni fiscali** (prima casa, imprenditore agricolo professionale, etc.) con la relativa documentazione.

C) Documenti da allegare all'offerta

Persone fisiche:

- Copia documento di identità in corso di validità
- Copia codice fiscale
- Per i coniugati in comunione legale: copia documento identità e codice fiscale del coniuge
- Per i cittadini stranieri: permesso di soggiorno

Società e enti:

- Visura camerale aggiornata (non oltre 30 giorni)
- Copia documento identità del legale rappresentante
- Eventuale procura notarile (in copia autentica)
- Eventuale delibera di autorizzazione all'acquisto

Saranno dichiarate **inefficaci** le offerte:

- pervenute oltre il termine fissato per la loro presentazione;
- con indicazione di un'offerta inferiore rispetto all'offerta minima (pari al 75% del 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 quello massimo indicato in avviso.

D) Svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento della gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore Astepro S.r.l. nel giorno e nell'ora indicati per ciascun esperimento.

La gara si svolgerà con modalità **SINCRONA TELEMATICA** secondo le seguenti regole:

1. **Offerta unica:** in caso di presentazione di un'unica offerta valida pari o superiore all'offerta minima, il lotto sarà aggiudicato all'unico offerente.
2. **Pluralità di offerte:** in caso di pluralità di offerte valide, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità sincrona telematica sul portale del Gestore a partire dal prezzo offerto più alto. 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 di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
3. **Durata della gara:** gli offerenti potranno formulare rilanci nel periodo di durata della gara, con **tempo massimo di 2 (DUE) minuti** per ogni rilancio. In altri termini, tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un **tempo massimo di 2 (DUE) minuti**.
4. **Rilancio minimo:** sarà determinato dal Curatore nella misura del **2% (DUE PER CENTO)** del prezzo indicato dal maggior offerente, con facoltà di arrotondamento.
5. **Conclusione della gara:** la gara sincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
6. **Aggiudicazione:** il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

E) Aggiudicazione e adempimenti successivi

Comunicazione aggiudicazione

Il Curatore comunicherà l'esito della gara all'aggiudicatario entro 5 (cinque) giorni, indicando:

- importo del saldo prezzo (detratta quindi la cauzione);
- importo delle spese di trasferimento;
- termine per il versamento.

Saldo prezzo

Il saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere corrisposto entro il termine indicato nell'offerta, comunque non superiore al termine massimo indicato in avviso con decorrenza dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dianzi riportato.

Spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà versare, entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che vengono forfettariamente quantificate nella misura del **20% (VENTI PER CENTO)** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

Tale importo comprende:

- imposta di registro, ipotecaria e catastale;
- oneri fiscali e tributari connessi al trasferimento;
- spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- ogni altro onere connesso al trasferimento.

Commissione del Gestore

La commissione al Gestore Astepro S.r.l. (4% + IVA del prezzo di aggiudicazione) dovrà essere versata direttamente al Gestore entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione, secondo le modalità che saranno comunicate.

F) Trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene, versato integralmente il saldo prezzo e il fondo spese, avverrà mediante stipula di **ATTO NOTARILE** a rogito di notaio indicato dalla Curatela entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Tutte le spese notarili sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario. Il trasferimento è subordinato al versamento integrale del prezzo e di tutte le spese.

G) Inadempimento dell'aggiudicatario

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese nel termine previsto in avviso:

- l'aggiudicazione sarà revocata;
- la cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale;
- l'aggiudicatario inadempiente non potrà partecipare ad eventuali successivi esperimenti di vendita;
- il curatore potrà aggiudicare il bene al miglior offerente successivo, del quale quindi sarà trattenuta la cauzione fino all'aggiudicazione definitiva, ovvero procedere con un nuovo esperimento di vendita.

CONDIZIONI SPECIALI DI VENDITA

Per il Lotto Tre: Regolarizzazione edilizia

L'aggiudicatario del Lotto Tre si obbliga a:

1. provvedere alla regolarizzazione edilizia e catastale a proprie cura e spese;
2. presentare le pratiche necessarie nei termini di legge e comunque entro il termine massimo di 6 (sei) mesi dal trasferimento;
3. manlevare la procedura da qualsiasi responsabilità per difformità edilizie/catastali.

Manleva della Curatela

L'aggiudicatario si obbliga espressamente a manlevare e tenere indenne la Curatela e la procedura da qualsiasi pretesa, azione o eccezione che possa essere avanzata da terzi in relazione a:

- oneri, costi e spese di qualsiasi natura non conosciuti e/o non evidenziati;
- passività pregresse relative ai beni;
- adempimenti normativi, fiscali, ambientali e di sicurezza;
- eventuali contenziosi pendenti o sopravvenuti;
- vizi, difetti o mancanza di qualità dei beni;
- necessità di bonifica, messa in sicurezza e/o adeguamento normativo.

Tale obbligo di manleva opera anche per fatti, atti o situazioni anteriori alla dichiarazione di fallimento, con espressa rinuncia dell'aggiudicatario a qualsiasi azione di regresso nei confronti della procedura.

Cancellazione formalità

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate, ove consentito, con decreto del Giudice Delegato *ex art.* 108, comma 2, L.F., con relative spese interamente a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, che non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., sarà pubblicato, a cura del Curatore, almeno 30 (trenta) giorni prima del primo esperimento di vendita, mediante:

1. **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia (art. 490 c.p.c.)
2. **Sito internet del Gestore** della vendita telematica **astepro.fallcoaste.it**
3. **Siti internet specializzati: www.vendite-giudiziarie.net**

La perizia di stima e la documentazione fotografica saranno disponibili sui siti internet sopra indicati.

VISITE AI BENI

Gli interessati potranno visionare i beni previo appuntamento da concordare con il Curatore.

Per prenotare le visite contattare:

- **PEC:** f39.2012foggia@pecfallimenti.it

INFORMAZIONI

Per informazioni sulla vendita e per visionare la documentazione:

Curatore Fallimentare

- Avv. Claudio Iadarola
- PEC: f39.2012foggia@pecfallimenti.it

Gestore della vendita telematica

- Astepro S.r.l.
- Tel: 392.9961144
- Email: serviziigiudiziari@gmail.com
- Sito: astepro.fallcoaste.it

Documentazione disponibile:

- Perizia di stima ing. G.M. Caserta del 14.09.2023, con allegati
- Programma di liquidazione, con due supplementi
- Certificazione Regione Puglia, Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale e Ambientale, Sezione Coordinamento dei Servizi Territoriali, Servizio Territoriale FG (Protocollo N. 0212166/2025 del 23/04/2025)

Tutta la documentazione è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito del Gestore.

DISPOSIZIONI FINALI

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 questi 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.

Gli Organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento e/o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura (e, segnatamente, dai suoi Organi) che dal Gestore della vendita.

Foggia, 16 giugno 2025

Il Curatore Fallimentare
Avv. Claudio Iadarola