



TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo N. 41/2015 C.P.

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta Soria
Liquidatore Giudiziale: avv. Alceste Campanile

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il sottoscritto avv. Alceste Campanile, nella qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo *omissis* n. 41/2015 C.P., visto il provvedimento del 14/04/2023 di autorizzazione alla vendita reso dal G.D. Dott.ssa Carlotta Soria, visto il decreto di omologa, visti gli artt.107 e 108 L.F.,

RENDE NOTO

che a partire **dal 01/07/2024 alle ore 15:00 e fino al 11/07/2024 ore 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom Spa dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1:

Capannone industriale ad uso commerciale corrente in Bari in via Luigi Vitulli 6; censito in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 81 Sub 9 (e sub: 2, 3, 7, 8), fuso con la Particella 80 Sub 7.

Trattasi di un opificio sito in Bari, al Quartiere San Paolo ed alla via Luigi Vitulli n. 6 insistente su un lotto di 4'569 mq in Catasto Terreni al Foglio 10 Particella 81 e 80.

L'edificio con destinazione d'uso Commerciale, ospitava attività di vendita di ricambi per autovetture.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e contiene area dedicata alla vendita al dettaglio, area dedicata al deposito degli autoricambi, zona uffici, alloggio del custode, deposito olii, magazzino verticale meccanizzato a piani traslanti.

L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 81 Sub 9 (e sub: 2, 3, 7, 8), fuso con la Particella 80 Sub 7, con Categoria D/8 e rendita catastale di Euro 13.178,00 e si compone delle seguenti particelle:

Area e destinazione d'uso	Superficie [m2]	Dati Catastali: Foglio 10	Categoria
Piano terra zona commerciale	1100	P.IIa 81 Sub 9	D/8
Piano terra zona vendita dettaglio	630	P.IIa 81 Sub 9	D/8
Piano terra zona uffici	168	P.IIa 81 Sub 9	D/8
Piano primo deposito	610	P.IIa 81 Sub 9	D/8
Piano primo Alloggio custode	77	P.IIa 81 Sub 2	A/2
Riserva idrica antincendio	35	P.IIa 80 Sub 7	

A tali particelle sono poi ancora afferenti tre ulteriori Subalterni, di cui uno non censibile in quanto trattasi di scala esterna di accesso al piano primo ed all'alloggio custode, e due legati all'installazione sulla copertura di due impianti fotovoltaici (ora non più presenti) di potenza superiore ai 5 kWp che avevano richiesto uno specifico accatastamento con attribuzione dei subalterni 7 ed 8.

Scala esterna (non censibile)	-	P.Ila 81 Sub 3	-
Lastrico solare impianto Fotovoltaico	330	P.Ila 81 Sub 7	D/1
Lastrico solare impianto Fotovoltaico	70	P.Ila 81 Sub 8	D/1

Residuano infine aree esterne, destinate a parcheggio ed a verde, per circa **2'636** m2.

Il lotto confina ad est con le particelle 600 e 662, a sud-est con la particella 565, a sud con la particella 563, ed a ovest con la particella 740.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNO: Euro 982.687,50 oltre IVA e oneri di trasferimento.

OFFERTA MINIMA Euro 737.016,00

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: Euro 25.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2:

Capannone industriale ad uso commerciale corrente in Bari in via Luigi Vitulli 8; in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 740 Sub 1 e 2.

Trattasi di Capannone industriale prefabbricato sito in Bari, al Quartiere San Paolo ed alla via Luigi Vitulli n. 8 insistente su un lotto di 2'647 mq in Catasto Terreni al Foglio 10 Particella 740.

L'edificio con destinazione d'uso Commerciale, era utilizzato quale deposito per i ricambi di autovetture.

L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al:

- Foglio 10 Particella 740 Sub 1, con Categoria D/8 e rendita catastale di Euro 3.655,00;
- Foglio 10 Particella 740 Sub 2, con Categoria D/1 e rendita catastale di Euro 736,00 (area del lastrico solare atta ad ospitare l'allora presente impianto fotovoltaico).

L'immobile è pertanto costituito dai seguenti subalterni:

Area e destinazione d'uso	Superfici e [m2]	Dati Catastali: Foglio 10	Categoria
Capannone commerciale	333	P.Ila 740 Sub 1	D/8
Lastrico solare	300	P.Ila 740 Sub 2	D/1

In particolare il Subalterno 2 è legato all'installazione sulla copertura di un impianto fotovoltaico di potenza superiore ai 5 kWp e che pertanto aveva richiesto uno specifico accatastamento. Residuano infine aree esterne, destinate a parcheggio ed a verde, per circa **2'314** m2.

Il lotto confina ad est con la particella 81, a sud con le particelle 563 e 392, a ovest con la particella 390.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO DUE: Euro 172.687,50 oltre IVA e oneri di trasferimento.

OFFERTA MINIMA Euro 129.516,00

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: Euro 5.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella perizia di stima a firma del Prof. Ing. Angelo Gentile del 08.02.2023, che deve essere consultata dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi o qualsiasi gravame sui beni, con esonero da ogni responsabilità per la presente procedura.

Poiché le aree su cui insistono i lotti su descritti non sono tra loro delimitate, nell'ipotesi di aggiudicazione di un solo lotto saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la realizzazione di apposita recinzione.

INFORMAZIONI URBANISTICHE:

L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia 22172/1999 del 20/01/2000 per ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso commerciale
- DIA in variante n. 16278 del 13/07/2000
- DIA n. 564/2004 del 01/03/2004
- DIA del 05/06/2008 a firma Ing. Nino Gazzillo: Installazione Pannelli Fotovoltaici.
- PdC 384/2010 del 07/02/2011 per realizzazione magazzino verticale
- CIL 2138/2015 del 07/09/2015

L'immobile è stato dichiarato agibile con Certificato di Agibilità rilasciato nel mese di ottobre 2015 con proc. n. 243/2015 rilasciata ai sensi dell'art. 25 comma 5/bis del DPR 380/01 e ss.mm.ii. e L.R. n. 12 del 07/04/2014.

Inoltre l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (allora Attestato di Certificazione Energetica) rilasciato nel 2012 (valevole 10 anni) relativo a:

- Uffici Amministrativi: Classe energetica C
- Appartamento Custode: Classe energetica D

LOTTO 2:

L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia 369/2001
- PdC in variante 210/2007 del 18/04/2007

L'immobile è stato dichiarato agibile con Certificato di Agibilità dell'agosto 2009 con n. di Pratica 9284 prot. n. 199355 del 07/08/2009 rilasciata ai sensi dell'art. 25 comma 5/bis del DPR 380/01 e ss.mm.ii. e L.R. n. 12 del 07/04/2014.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita tramite il portale web www.doauction.it mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e 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 sul conto corrente intestato alla procedura di concordato alle seguenti coordinate: Codice IBAN: IT09K010050419900000040159 indicando quale causale di versamento: "Caucione – Concordato Preventivo n. 41/2015 CP Tribunale di Bari - Lotto _____".**

- **Le offerte potranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la chiusura di gara ossia il 10.07.2024;**

- Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto corrente, il bonifico deve risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, sarebbe opportuno eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

- **Il mancato accredito sul conto corrente indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.**

- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal Concordato Preventivo.

- Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla **registrazione gratuita sul sito www.doauction.it**, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta.

- Al momento della registrazione a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste.

- Le offerte di acquisto dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita.

- Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale riportante tutti i riferimenti del soggetto rappresentato e del lotto in vendita. Detta procura dovrà essere firmata in chiaro e per esteso e dovrà essere recapitata all'indirizzo PEC del Commissionario Gruppo Edicom Spa: commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della PEC. In caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del delegante oltre a copia di visura camerale (in corso di validità) della società delegante. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato versamento

del saldo del prezzo entro i termini indicati, delle spese e dei compensi del Commissionario Gruppo Edicom S.p.a. entro i termini indicati nel successivo paragrafo (“Attività e adempimenti successivi all’aggiudicazione provvisoria”).

- Il commissionario e il liquidatore giudiziale forniranno ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni. A tal fine potrà essere contattato anche il liquidatore giudiziale tramite mail all’indirizzo email alceste.campanile@studiolegalecampanile.eu

- **Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto** da versare sul conto corrente intestato al Concordato Preventivo.

- Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni stabilite nel presente avviso, ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell’ordinanza e/o nel bando di vendita dell’asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l’offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell’ordinanza e/o nel bando di vendita dell’asta di interesse.

- La copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissionario a mezzo PEC all’indirizzo commissionario.edicom@pec.it e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

- **Informazioni sull’inammissibilità dell’offerta: In caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore al prezzo base d’asta indicato per i Lotti di cui al presente avviso; in caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello sopra indicato. L’offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine di iscrizione alla gara stabilito nell’avviso di vendita ovvero entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente al giorno di chiusura della gara, se l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell’avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

- In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **3 minuti** antecedenti all’orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **3 minuti** fino all’esaurimento definitivo delle offerte.

- Terminata la gara verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

- In caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l’aggiudicazione provvisoria in favore dell’unico offerente.

- La presentazione dell’offerta presuppone l’integrale e compiuta conoscenza del presente avviso di vendita, della perizia di stima (e relativi allegati) depositate agli atti della procedura e redatta dall’Arch. Giuseppina De Fronzo, nonché dei contratti di locazione, in quanto depositati agli atti della procedura. Si darà pertanto per conosciuta al momento della presentazione della domanda di partecipazione ogni altra informazione inerente: la suddetta perizia di stima ed i relativi allegati nonché gli ulteriori allegati alla scheda di vendita, modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto del bene staggito desumibile dagli atti del fascicolo processuale.

ATTIVITA’ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL’AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Una volta individuato l’aggiudicatario provvisorio del lotto oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

A. Il Liquidatore giudiziale depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice Delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell’art. 107, comma 5, L.F., e chiederà al Giudice Delegato di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempre che

non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D. decorsi i termini di cui all'art. 108 L.F. o da parte del Concordato Preventivo in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.

B. L'aggiudicazione sarà considerata definitiva decorsi 10 giorni dalla chiusura della gara. L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata dal Liquidatore giudiziale tramite lettera di saldo prezzo. L'aggiudicatario sarà tenuto a versare, **entro i successivi 120 giorni, il saldo prezzo** (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione), le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria del **10% sul prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**), i compensi di vendita spettanti al Commissionario, anche in caso di esercizio della prelazione (**1,2% oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione**).

Il versamento del saldo del prezzo e quello delle spese di trasferimento dovranno essere effettuati a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dal liquidatore giudiziale, indicando le seguenti rispettive causali: **“Saldo prezzo vendita Concordato Preventivo C.P. n. 41/2015 Tribunale di Bari Lotto _____”** e **“Spese di trasferimento vendita Concordato Preventivo C.P. n. 41/2015 Tribunale di Bari Lotto _____”**.

Invece, il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario nella misura suindicata, dovrà essere effettuato entro e non oltre 15 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.a. recante il seguente codice IBAN: Codice IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: “Compensi di vendita – Concordato Preventivo C.P. n. 41/2015 Tribunale di Bari Lotto _____”.

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e dei compensi del Commissionario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale.

C. La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario o, in alternativa, tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario; in ogni caso con decreto ex art. 108, comma 2, L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

D. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto e al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo: l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva, le spese di voltura dei marchi, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto. Sarà altresì a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta di certificato energetico in caso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà, nonché ogni altro certificato occorrente. E' a carico dell'aggiudicatario ogni onere connesso alla voltura dei marchi e beni mobili registrati.

- Ai fini dell'art.1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (compresa la parte di compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo.

Si precisa che l'aggiudicazione, quand'anche sia stato integralmente versato il saldo del prezzo, è sempre da considerarsi “provvisoria”, in quanto si perfezionerà soltanto, salvo diversi provvedimenti degli organi della procedura, una volta decorsi 10 giorni dal deposito di cui al comma 5 dell'art.107 L.F. (deposito del verbale di aggiudicazione provvisoria in cancelleria).

- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

- La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; eventuali assenze di alcuni beni mobili non potranno dare luogo ad alcun risarcimento e/o indennità e/o riduzione di prezzo.

-La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.

-L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario. La Procedura Concorsuale e il commissionario sono, pertanto, manlevati da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo.

- È compito degli offerenti verificare con congruo anticipo lo stato dei beni, assumendosi la responsabilità delle eventuali difformità di cui al punto precedente.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato in qualità di **“Soggetto legittimato alla Pubblicazione”** anche sul **“Portale delle vendite Pubbliche”** istituito presso il Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica, ai sensi degli artt. 107, comma I ultima parte L.F. e 490, I comma c.p.c.;

- Le perizie di stima e/o l'inventario, richiamati nella presente ordinanza, con tutte le successive integrazioni saranno pubblicati e visionabili sui siti: www.doauction.it; www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;

- Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it.

Per maggiori informazioni e richiesta visione dei beni, contattare il Liquidatore Giudiziale avv. Alceste Campanile

Bari, 22 aprile 2024

Il Liquidatore giudiziale
avv. Alceste Campanile