

TRIBUNALE DI MATERA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 4/2009 R.G. ARA S.P.A.
G.D. : DOTT.SA TIZIANA CARADONIO
CURATORE : DOTT. ANTONIO GEMMA

AVVISO DI VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA
CON RACCOLTA OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto dott. Antonio Gemma, curatore del fallimento in epigrafe (**pec: antonio.gemma@pec.commercialisti.it**), visto il provvedimento reso dal G.D in data 05/02/2022 di autorizzazione all'esecuzione degli atti ad esso conformi, visti gli arti. 107 e 108 L.F.,

AVVISA

che **a decorrere dal 20 maggio 2024 dalle ore 12,00 sino al 3 giugno 2024 ore 12,00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Edicom Servizi Srl (accessibile dal sito www.doauction.com) degli immobili di proprietà della fallita:

LOTTO N. 2:

Complesso industriale in BRUSNENGO (BI) – Via Masserano n° 22, formato da due corpi di fabbrica, una tettoia aperta e terreni circostanti, insistente su un'area di mq 47.970 catastali ed ulteriori terreni non contigui seppur circostanti aventi una superficie complessiva pari a mq 9.446 catastali; **l'intero complesso industriale costituito dal sedime dei tre capannoni (due soli sono di proprietà della procedura) e dai terreni ha una superficie pari mq 57.416 catastali (mq 47.970 + 9.446 = mq 57.416).**

Il complesso industriale è formato da n° 3 corpi di fabbrica, denominati ed identificati con le lettere α , β e γ ; la presente vendita riguarda soltanto i capannoni α e β escludendo il corpo denominato γ .

Il complesso industriale insiste su un'area di mq 43.344 (foglio 5 mappale 458 dedotto il sedime su cui insiste il corpo γ -- mq 47.970 – 4.626 = 43.344 mq) e comprende (in piena proprietà):

- un capannone (denominato α) con uffici avente una superficie coperta complessivamente pari a circa 5.874 mq di cui:
 - mq 4.980 circa al piano terreno destinati a magazzino/produzione e per deposito materiali;
 - mq 729 circa destinati a magazzini/laboratori esterni al capannone;
 - mq 127 circa ad uffici, spogliatoi, mensa e servizi al piano terreno, oltre a circa 165 mq di uffici al piano primo;
 - mq 38 locali tecnici (centrali termiche, locali impianti, ecc.);
- un capannone (denominato β) destinato a magazzino/deposito in parte chiuso sui quattro lati ed in parte aperto di superficie complessiva pari a mq 5.270 di cui:
 - mq 3.550 circa chiusi sui quattro lati;
 - mq 1.720 circa aperti (tettoia aperta);
- una tettoia aperta retrostante i due corpi di fabbrica precedenti, avente una superficie pari a circa 526 mq;
- un'ulteriore tettoia aperta realizzata con container e teloni su cantine, della superficie pari a circa 1.367 mq;
- piazzali e cortili esterni per circa 30.307 mq catastali.

Adiacenti lo stabilimento vi sono ulteriori terreni di proprietà per una superficie catastale complessiva pari a 9.446 mq così suddivisi:

- mq 5.506 catastali quali terreni inutilizzati e di cui 75 mq gravati di passaggio pubblico;
- mq 3.940 catastali oggetto di esproprio per pubblica utilità.

L'unità immobiliare risulta così identificata:

Ufficio del Territorio di BIELLA - Comune censuario di BRUSNENGO

1. Catasto dei Fabbricati:

- **Foglio 5 particella 458 subalterno 1**
Via Masserano n° 22, piano T-1, Categoria D/1, Rendita Catastale €. 34.427,02;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 2**
Via Masserano n° 22, piano T, Categoria D/1, Rendita Catastale €. 17.507,89;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 5**
Via Masserano n° 22, piano T, AREA URBANA, 7.590 mq;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 6**
Via Masserano n° 22, piano T, AREA URBANA, 3.799 mq;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 7**
Via Masserano n° 22, piano T, AREA URBANA, 15.650 mq;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 9 (ex subb 4 et 8)**
Via Masserano n° 22, piano T, Categoria D/1, Rendita Catastale €. 1.530,00;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 10 (ex subb 4 et 8)**
Via Masserano n° 22, piano T, Categoria C/2, classe unica, mq. 22, Rendita Catastale €. 31,81;

2. Catasto dei Terreni:

al foglio n. 5:

- **particella n. 458/parte** (escluso il sedime del corpo γ) – are 479,70;
- **particella n. 109** – are 4,60;
- **particella n. 110** – are 8,50;
- **particella n. 440** – are 22,85;
- **particella n. 442** – are 2,40;
- **particella n. 452** – are 0,05;
- **particella n. 454** – are 5,80;
- **particella n. 456** – are 0,50;
- **particella n. 381** – are 0,10;
- **particella n. 450** – are 0,35;
- **Foglio 8 particella 1**
Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,20, Reddito Dominicale €. 0,03, Reddito Agrario €. 0,01
- **Foglio 8 particella 16**
Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 4,30, Reddito Dominicale €. 0,67, Reddito Agrario €. 0,20
- **Foglio 8 particella 15**
Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,35, Reddito Dominicale €. 0,05, Reddito Agrario €. 0,02
- **Foglio 8 particella 2**
Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,82, Reddito Dominicale €. 0,13, Reddito Agrario €. 0,04
- **Foglio 8 particella 17**
Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 2,70, Reddito Dominicale €. 0,42, Reddito Agrario €. 0,13.

- valore di stima del bene € 1.355.000,00;
- prezzo base d'asta € 333.333,00
- **l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, cioè non inferiore a € 250.000,00**
- il rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. è determinato nella somma di €. 6.600,00 euro

In relazione al suddetto lotto si segnala che in data 02/10/2022, come comunicato dalla Curatela agli organi competenti, vi è stata occupazione da parte di soggetti terzi in occasione di un rave party non autorizzato (si veda allegato fotografico del 02/10/2022).

LOTTO N. 3

Diritto di piena proprietà su una porzione di fabbricato residenziale ubicato in BRUSNENGO (BI) – Via Torino n° 2 pressi Via Biella, costituito da n° 2 unità immobiliari al piano terreno della superficie totale pari a circa (63 + 110) = 173 mq con terreno adiacente utilizzato a parcheggio.

Le due unità ubicate al piano terreno, hanno ingresso da marciapiede su cortile comune alle varie unità ivi presenti e sono così composte:

UNITA' A:

- un trilocale al piano terreno facente parte del fabbricato residenziale in BRUSNENGO (BI) – Via Torino n° 2, così composto: ingresso su tinello, cucinino, camera e bagno con disimpegno per una superficie commerciale complessiva pari a circa 63 mq, di seguito anche identificato come subalterno catastale n° 9.

- All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà sul giardino retrostante l'immobile (sub. 5) e sul terreno adiacente della superficie pari a 310 mq catastali (foglio 20 mappale 195), oltre alle quote di comproprietà sui beni comuni alle varie unità immobiliari presenti (cortile, marciapiede, passaggio carraio, ecc.).
- L'unità immobiliare è così identificata (vedasi **allegato n° 42**):
- **catasto fabbricati del Comune censuario di BRUSNENGO:**
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 9 (ex sub 3)**
 - A/3, classe unica, 3,5 vani, rendita € 164,49
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 5 parte**, Bene comune non censibile
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 7 parte**, Bene comune non censibile
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 8 parte**, Bene comune non censibile
 - **foglio 20 mappale 195 parte**
 - Area urbana, sup. 310 mq
- **catasto terreni del Comune censuario di BRUSNENGO:**
 - **foglio 20 mappale 96 parte**
 - Ente urbano, sup. 740 mq
 - **foglio 20 mappale 195 parte**
 - Ente urbano, sup. 310 mq.

- Il trilocale ha **superficie commerciale** così come comunemente intese sulla piazza (Superficie compresi i muri interni ed esterni) pari a circa 63 mq, oltre al giardino ed al terreno adiacenti.

UNITA' B:

- un quadrilocale al piano terreno facente parte del fabbricato residenziale in BRUSNENGO (BI) – Via Torino n° 2, così composto: ingresso, tinello, cucina, camera, bagno con disimpegno e servizio con disimpegno per una superficie commerciale complessiva pari a circa 110 mq, di seguito anche identificato come subalterno catastale n° 10.

- All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà sul giardino retrostante l'immobile (sub. 5) e sul terreno adiacente della superficie pari a 310 mq catastali (foglio 20 mappale 195), oltre alle quote di comproprietà sui beni comuni alle varie unità immobiliari presenti (cortile, marciapiede, passaggio carraio, ecc.).
- L'unità immobiliare è così identificata:
- **catasto fabbricati del Comune censuario di BRUSNENGO:**
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 10 (ex sub 3)**
 - A/3, classe unica, 4,5 vani, rendita € 211,49
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 5 parte**, Bene comune non censibile
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 7 parte**, Bene comune non censibile
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 8 parte**, Bene comune non censibile
 - **foglio 20 mappale 195 parte**
 - Area urbana, sup. 310 mq
- **catasto terreni del Comune censuario di BRUSNENGO:**
 - **foglio 20 mappale 96 parte**
 - Ente urbano, sup. 740 mq
 - **foglio 20 mappale 195 parte**
 - Ente urbano, sup. 310 mq.

Il trilocale ha **superficie commerciale** così come comunemente intese sulla piazza (Superficie compresi i muri interni ed esterni) pari a circa 110 mq oltre al giardino ed al terreno adiacenti.

- valore di stima del bene € 73.000,00;
- prezzo base d'asta € 13.333,00;
- **l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, cioè non inferiore ad € 10.000,00.**
- il rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. è determinato nella somma di € 260,00 euro.

AVVISA ALTRESI'

- Ogni interessato o potenziale acquirente potrà registrarsi gratuitamente sul sito di vendita di Edicom Servizi Srl - www.doauction.com - su cui sono pubblicati tutti i singoli lotti in vendita, perizia di stima, repertorio fotografico, planimetrie ed avviso di vendita.
- Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile d'acquisto potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.com, mediante versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con possibilità di rilancio fra gli offerenti entro il termine di fine della gara; il rialzo minimo previsto in caso di gara è pari a quanto sopra riportato per ciascun lotto; accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti 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.
- Il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate del Commissionario: IBAN IT90E0326804607052737800862 indicando quale causale di versamento "Proc. Fall. R.G. n. 4/2009 Tribunale di Matera Lotto....." da eseguirsi in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente del intestato al Commissionario allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte, il mancato accredito del bonifico è causa di nullità (inefficacia dell'offerta).
- Le offerte di acquisto dei lotti in asta, dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte inefficaci, in quanto non conformi alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nel bando di vendita dell'asta d'interesse, saranno, pertanto, annullate.
- Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura notarile, riportante tutti i riferimenti della società nonché del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata ad Edicom Servizi S.r.l. - Via Marchese di Villabianca n° 21, 90143 Palermo, solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo 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 di documento d'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 d'identità (in corso di validità) e codice fiscale, sia del delegato che del delegante oltre ad originale o copia fotostatica 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 saldo entro i termini indicati. In ogni caso non verranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare"; omettendo tale dichiarazione infatti, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'iscritto partecipante.

- Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Edicom Servizi Srl secondo le modalità illustrate sul portale www.doauction.com.
- Il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara entro e non oltre al termine indicato nel provvedimento di aggiudicazione definitivo emesso dagli organi della procedura e comunicato direttamente all'aggiudicatario a cura della curatela.
- In ogni caso, il termine per il saldo del prezzo non potrà eccedere i 120gg dalla data dell'aggiudicazione definitiva, in mancanza, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul conto intestato alla procedura concorsuale trattenendo dal totale i propri onorari di vendita.
- Degli esiti della procedura di vendita, il commissionario trasmetterà apposita relazione alla Curatela affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione. Il Giudice delegato, ricorrendo i presupposti previsti dal primo comma dell'art. 108 L.F., secondo le modalità indicate nella citata norma, può sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa.
- Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente.
- Le perizie di stima (la prima del 19/11/2010 redatta dal geom. Piero Grosso e la seconda integrativa del 14/10/2022 redatta dal geom. Luca Basso) e l'avviso di vendita, saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale www.doauction.com dove verrà espletata la gara telematica, anche sugli altri portali facenti parte del network gruppo Edicom regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale www.doauction.com, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.
- Che 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.
- Che l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dagli stimatori e pubblicata sul sito www.doauction.com o da quanto disposto nel presente bando di gara.
- Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Che sui beni facenti parte del Lotto 2 gravano ipoteche volontarie.
- Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed 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.
- Che tutte le spese inerenti il trasferimento, le cancellazioni dei gravami, fiscali e non, si intendono poste a carico dell'acquirente. L'aggiudicatario dovrà adeguare i beni ai requisiti di cui alle norme in materia di sicurezza, igienico sanitario, bonifica e ad ogni altra norma vigente. In nessun caso l'aggiudicatario potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, indennità, restituzioni del prezzo pagato ed il rimborso delle spese, anche con riferimento ad eventuale mancato o ritardato rilascio di eventuali autorizzazioni.
- Che qualora la vendita sia soggetta ad iva la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dal versamento del prezzo.
- Che al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti l'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento effettivo delle offerte.
- Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità,
- Che terminata la gara verrà dichiarato offerente selezionato colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

- Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'offerente selezionato verranno effettuate dal Commissionario a mezzo posta certificata.
- Che in caso di aggiudicazione si inviterà l'offerente selezionato alla stipula del contratto di acquisto dinanzi al Notaio del distretto di Matera scelto dalla procedura fallimentare, previo versamento di tutte le spese, imposte e tasse relative all'atto di trasferimento, ivi comprese quelle di voltura e trascrizioni nonché quelle di cancellazione di formalità, tutte a carico dell'aggiudicatario, a mezzo assegno circolare o bonifico bancario su conto corrente della procedura da eseguirsi nei dieci giorni precedenti alla stipula.
- Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura tratterà la cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno. In tal caso la procedura potrà indire nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.
- Che eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 - comma IV – L.F. dovranno pervenire all'indirizzo pec della procedura (antonio.gemma@pec.commercialisti.it) entro il termine di giorni dieci dalla individuazione dell'offerente selezionato. La Curatela si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita, ferme le facoltà del G.D. ex art. 108 L.F.
- Che il compenso per il commissionario, totalmente a carico dell'acquirente è pari allo 1%-1,5% per il lotto 2 e pari al 2,60% per il lotto 3, oltre IVA e da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.
- Che l'immobile posto in vendita potrà essere visionato previa richiesta da inoltrare direttamente al Curatore ovvero a mezzo del Commissionario.
- Che il commissionario fornirà ogni utile informazione (anche telefonica o tramite email) agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dell'azienda posta in vendita.
- **Che per maggiori informazioni si potrà contattare il Curatore Fallimentare dott. Antonio Gemma con studio in Matera alla Via Passarelli n. 64, telefono fisso 0835333742, cellulare 3356437888, e-mail antoniostudiogemma@gmail.com.**
- Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.com.
- Che gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere l'asta telematica in accordo con l'autorità giudiziaria.
- Che le perizie di stima richiamate nel presente avviso sono pubblicate e visionabili sui siti autorizzati dal D.M. 31.10.2006: www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

AI FINI DELLA VENDITA SI PUNTUALIZZA:

- Che è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti sorti anteriormente al trasferimento e non saranno cedute altre attività rispetto a quelle indicate nella menzionata perizia e che non viene trasferita alcuna passività.
- Che l'aggiudicatario prima dell'avvio delle operazioni di trasferimento, dovrà recapitare alla curatela apposita dichiarazione con la quale espressamente dichiara di essere perfettamente a conoscenza - assumendosene ogni rischio ed esentando la Curatela da ogni responsabilità al riguardo - dello stato dei luoghi, e della relativa situazione amministrativa.
- Prima del completamento delle operazioni di vendita, si darà notizia mediante comunicazione, da parte del Curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o, comunque, muniti di privilegio speciale.

Per quanto non è espressamente previsto e/o riportato nel presente atto si applicano e/o valgono le condizioni riportate nelle vigenti disposizioni di legge.

Matera, 13 marzo 2024

Il Curatore
dott. Antonio Gemma