



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
Concordato Preventivo R.G. n. 22/2012

Giudice Delegato: Dott. Michele De Palma

Commissari Liquidatori: Prof. Avv. Giuseppe Miccolis
Prof. Dott. Elbano de Nuccio

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Gli scriventi Prof. Avv. Giuseppe Miccolis e Prof. Dott. Elbano de Nuccio, nella qualità di Commissari Liquidatori del Concordato Preventivo *omissis* n. 22/2012, visto il provvedimento di autorizzazione emesso in data 22/06/2023 dal G.D. Dott. Michele De Palma, in esecuzione del Piano di concordato omologato dal Tribunale di Bari in data 24.3.2014, in conformità a quanto disposto nel decreto di omologa ed alle autorizzazioni rese dagli Organi della Procedura, ai sensi degli artt. 182 e 107ss. L.F.,

RENDONO NOTO

che, a partire **dal 07/10/2024 ore 15:00 e fino al 17/10/2024 ore 15:00**, si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom Spa dei seguenti beni.

LOTTO 1

Intero edificio denominato "Blocco A", sito nel territorio del Comune di Terlizzi, con ingressi dalla Via Firenze n. 20 e dalla Piazza Peppino Impastato n. 8, costituito da n. 14 (quattordici) unità immobiliari adibite ad abitazione e da n. 14 (quattordici) box auto pertinenziali, siti alla piazza Peppino Impastato, piano terra, così come riportati nel seguente elenco.

- Prezzo base d'asta € 429.216,00, oltre oneri di legge se dovuti;
- Offerta minima € 386.294,40 (pari al prezzo base d'asta decurtato del 10%), oltre oneri di legge se dovuti;
- Rilanci minimi € 4.000,00;
- Cauzione da versare pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 1												
n°	appartamenti - Categoria A3 - Classe 4						box auto - Categoria C6 - Classe 3					
	Fg	part.	sub	cons.	super. cat.	rendita €.	Identif.	Fg	part.	sub	cons.	rendita €.
1	21	830	1	4	77	258,23	A03	21	925	30	18	40,92
2	21	830	2	4	78	258,23	A05	21	925	32	18	40,90
3	21	830	3	4	77	258,23	A07	21	925	34	17	38,63
4	21	830	7	4	78	258,23	A01	21	925	28	17	38,63
5	21	830	8	4	72	258,23	A02	21	925	29	17	38,63
6	21	830	9	4	73	258,23	A04	21	925	31	19	43,18
7	21	830	10	4	73	258,23	A06	21	925	33	16	36,36
8	21	830	13	5	73	322,79	A15	21	924	25	18	40,90
9	21	830	14	5	77	322,79	A16	21	924	26	19	43,18
10	21	830	15	5	77	322,79	A19	21	924	29	17	38,63
11	21	830	19	5,5	98	355,06	A13	21	924	23	17	38,63
12	21	830	20	4	69	258,23	A14	21	924	24	17	38,63
13	21	830	21	3,5	64	225,95	A17	21	924	27	18	40,90
14	21	830	22	3,5	64	225,95	A18	21	924	28	17	38,63

LOTTO 2

Intero edificio denominato "Blocco B", sito nel territorio del Comune di Terlizzi, con ingresso dalla Piazza Peppino Impastato n. 4, costituito da n. 11 (undici) unità immobiliari adibite ad abitazione e da n. 11 (undici) box auto pertinenziali, siti al piano seminterrato del medesimo stabile, così come riportati nel seguente elenco.

- Prezzo base d'asta € 357.204,00, oltre oneri di legge se dovuti;
- Offerta minima € 321.483,60 (pari al prezzo base d'asta decurtato del 10%), oltre oneri di legge se dovuti;
- Rilanci minimi € 4.000,00;
- Cauzione da versare pari al 10% del prezzo offerto.

Lotto 2											
n°	appartamenti - Categoria A3 - Classe 4						box - Categoria C6 - Classe 3				
	Fg	part.	sub	cons.	super. cat.	rendita €.	Fg	part.	sub	cons.	rendita €.
1	21	925	1	4,5	82	290,51	21	925	15	19	43,18
2	21	925	3	4,5	82	290,51	21	925	16	19	43,18
3	21	925	2	3	60	193,67	21	925	17	19	43,18
4	21	925	4	4,5	83	290,51	21	925	18	18	40,90
5	21	925	6	4,5	82	290,51	21	925	19	17	38,63
6	21	925	5	3	60	193,67	21	925	20	17	38,63
7	21	925	7	4,5	83	290,51	21	925	21	17	38,63
8	21	925	9	4,5	82	290,51	21	925	22	17	38,63
9	21	925	8	3	60	193,67	21	925	12	19	43,18
10	21	925	10	5,5	114	355,06	21	925	13	17	38,63
11	21	925	11	5,5	115	355,06	21	925	14	18	40,90

LOTTO 3

Intero edificio denominato "Blocco C", sito nel territorio del Comune di Terlizzi, con ingressi dalla Piazza Peppino Impastato n. 12, costituito da n. 11 (undici) unità immobiliari adibite ad abitazione e da n. 11 (undici) box auto pertinenziali, siti al piano seminterrato del medesimo stabile, così come riportati nel seguente elenco.

- Prezzo base d'asta € 357.204,00, oltre oneri di legge se dovuti;
- Offerta minima € 321.483,60 (pari al prezzo base d'asta decurtato del 10%), oltre oneri di legge se dovuti;
- Rilanci minimi € 4.000,00;
- Cauzione da versare pari al 10% del prezzo offerto.

Lotto 3											
n°	appartamenti - Categoria A3 - Classe 4						box - Categoria C6 - Classe 3				
	Fg	part.	sub	cons.	super. cat.	rendita €.	Fg	part.	sub	cons.	rendita €.
1	21	924	1	4,5	82	290,51	21	924	13	19	43,18
2	21	924	3	4,5	83	290,51	21	924	12	20	45,45
3	21	924	2	3	59	193,67	21	924	14	20	45,45
4	21	924	4	4,5	82	290,51	21	924	16	17	38,63
5	21	924	5	3	60	193,67	21	924	17	17	32,49
6	21	924	6	4,5	83	290,51	21	924	15	18	40,90
7	21	924	7	4,5	83	290,51	21	924	19	17	38,63
8	21	924	8	3	60	193,67	21	924	20	18	40,90
9	21	924	9	4,5	83	290,51	21	924	18	17	38,49
10	21	924	10	5,5	114	355,06	21	924	22	18	40,90
11	21	924	11	5,5	115	355,06	21	924	21	17	38,63

SI RENDE NOTO CHE

- ✓ tutte le unità immobiliari innanzi elencate (nei Lotti 1, 2 e 3) sono gravate da un vincolo di locazione permanente a favore di particolari categorie sociali, in virtù di contratto di concessione rep. n. 2491 del 26.5.2008 e della Deliberazione di Giunta Regionale della Puglia n. 693 del 16.5.2003 e successive modifiche ed integrazioni; detto vincolo di destinazione a locazione permanente è stato costituito dal Comune di Terlizzi attraverso due distinti atti unilaterali d'obbligo del 5.12.2007, registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 14.1.2008, rispettivamente al n. 522 e al n. 524.
- ✓ pertanto, tutte le unità immobiliari innanzi elencate (nei Lotti 1, 2 e 3) sono occupate in forza di contratti di locazione regolarmente registrati;
- ✓ nei confronti dei conduttori morosi sono state avviate le procedure di sfratto per morosità.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.it mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e pagamento 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 alle seguenti coordinate IBAN: IT12M010050419900000053247, indicando quale causale di versamento "Cauzione - Procedura C.P. n. 22/2012 Tribunale di Bari Lotto n. _____ (indicazione del numero di lotto o dei numeri di lotti)".
- Sarà possibile presentare le offerte entro le ore **12:00** del giorno antecedente la chiusura della gara, ossia il giorno **16/10/2024**.
- Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per 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 del bonifico sul conto indicato è causa di nullità e inefficacia dell'offerta.**
- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dalla Procedura nei tempi tecnici necessari all'ottenimento delle prescritte autorizzazioni.
- Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.com, 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.

- 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 delegante e del lotto in vendita. Detta procura dovrà essere all'indirizzo PEC **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 prezzo, delle spese e dei compensi del Commissionario Gruppo Edicom Spa. entro i termini indicati nel paragrafo successivo ("Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria").
- Il Commissionario e la Liquidatela 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, ivi comprese le visite del compendio da parte di potenziali interessati. A tal fine, potranno essere contattati anche i Commissari Liquidatori all'indirizzo PEC cp22.2012bari@pecfallimenti.it.
- 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 alla Procedura concordataria.
- Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite e 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 e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse.
- Informazioni sull'inammissibilità dell'offerta: il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello sopra indicato. L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita (ore 12:00 del giorno antecedente la chiusura della gara telematica), 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 conoscenza del presente avviso di vendita e della perizia di stima redatta dal CTU Ing. Angelo Melpignano**, all'uopo nominato dagli Organi concordatari, che sarà considerata comunque conosciuta al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto, di manutenzione e conservazione dei beni staggiati, desumibili dagli atti del fascicolo processuale pubblicato.
- **In ogni caso, grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente; pertanto, la presentazione dell'offerta presupporrà l'integrale conoscenza e accettazione della documentazione allegata e delle condizioni di partecipazione.**

ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

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

- A. i Liquidatori Giudiziali depositeranno telematicamente presso la Cancelleria del Giudice Delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F., e chiederanno al Giudice Delegato di essere autorizzati a dare corso alle operazioni di aggiudicazione definitiva, 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 della Liquidatela Giudiziale in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.;
- B. l'aggiudicazione sarà considerata definitiva **trascorsi 10 giorni dalla chiusura della gara**. L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata dai Commissari Liquidatori tramite lettera di saldo prezzo. Entro i successivi **120 giorni**, decorrenti dalla data di ricezione della lettera di saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare **il saldo prezzo** (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione), le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria del **10% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**), i compensi di vendita spettanti al Commissionario (**pari all'1,5% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione**).

Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento dovranno essere effettuati mediante due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Procedura concordataria, indicando le seguenti, rispettive, causali: **“saldo prezzo vendita procedura C.P. n. 22/2012 Tribunale di Bari lotto n. _____ (indicare il numero del lotto o i numeri dei lotti)”** e **“spese di trasferimento vendita procedura C.P. n. 22/2012 Tribunale di Bari lotto n. _____ (indicare il numero del lotto o i numeri dei lotti)”**.

Invece, il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura sopra indicata, andrà effettuato entro e non oltre **15 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom Spa., recante il seguente codice IBAN IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento **“Compensi di vendita - C.P. n. 22/2012 Tribunale di Bari lotto n. _____ (indicare il numero del lotto o i numeri dei lotti)”**.

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/i lotto/i 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 le 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 G.D. la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.
- D. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del/i lotto/i ed al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, l'onorario del notaio, 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/i lotto/i. Sarà, altresì, a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta del certificato energetico (cd. APE) nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà.
- E. 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.
- F. **I beni che costituiscono oggetto di cessione sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto, di manutenzione e conservazione in cui si trovano, a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**
- G. **La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo.**
- H. È onere degli offerenti verificare con congruo anticipo lo stato dei beni.
- I. **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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. La Procedura Concorsuale, gli Organi della stessa e il Commissionario sono pertanto manlevati da qualsiasi obbligo, impegno economico e responsabilità al riguardo.**
- J. **Ai fini di quanto previsto dall'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al Commissionario) e poi al residuo prezzo.**

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 1, ultima parte, L.F., e 490, comma 1, c.p.c..

La perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni e sarà visionabile sui seguenti siti: www.doauction.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.casa.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 i Commissari Liquidatori Prof. Avv. Giuseppe Miccolis, Prof. Dott. Elbano de Nuccio, PEC cp22.2012bari@pecfallimenti.it.

Bari, 3 luglio 2024

I Liquidatori Giudiziali
Prof. Avv. Giuseppe Miccolis
Prof. Dott. Elbano de Nuccio