



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

SEZIONE IMPRESE

Concordato Preventivo n. 160/2023 C.P.

Giudice delegato: Dott.ssa Paola Cesaroni

Commissari Giudiziali: Dott.ssa Manuela Massari – Avv. Massimo Calia Di Pinto

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

Gli Scriventi, **Avv. Alessandro Luigi de Felice e Avv. Claudio Romanazzi**, nella qualità di advisors legali del ricorrente nella procedura n. 160/2023 C.P., visto il provvedimento emesso in data 17.06.2024 dal G.D. Paola Cesaroni

RENDE NOTO

agli interessati che per problemi tecnici relativi alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche l'asta è stata spostata con partenza dal **28.10.2024 ore 15:00 fino al giorno 06/11/2024 alle ore 15:00** e si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, dei seguenti beni:

LOTTO DUE

Piena proprietà: capannone adibito ad uso opificio con annessa area pertinenziale su due lati, realizzato sui lotti C-D-E-F della zona P.I.P. del comune di Bitetto ubicato alla via Giuseppe Tatarella; l'opificio, avente altezza di 8 metri (sottotrave 7 metri), ha una superficie di mq 2.000 suddivisa in due compartimenti da una parte con opportune aperture, l'area scoperta è di mq. 2.811, il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica.

L'immobile risulta identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bitetto foglio 9, particella 552, sub 1, categoria D/1, rendita Euro 15.447,50.

PREZZO BASE: € 573.333,33 (euro cinquecentosettantatremilatrecentotrentatre/00)

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00 (euro diecimila/00)

OFFERTA MINIMA: € 430.000,00 (euro quattrocentotrentamila/00)

Il bene è descritto nella perizia di stima dell'ing. Nicola Acquafredda depositata nella procedura esecutiva iscritta al n. 453/2017 RGE, attualmente pendente, che deve essere consultata dagli offerenti.

N.B.: la presente asta è bandita a seguito di un'offerta irrevocabile già presentata da un offerente che ha prestato cauzione, per cui, in caso di assenza di altre offerte, il bene oggetto del presente avviso sarà aggiudicato al predetto offerente

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale *web* in uso al Commissionario 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;

- L'offerta deve contenere:
 - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o la P.IVA (in caso di ditta individuale), la residenza, il domicilio del soggetto offerente;
 - se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato o non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o trasmessa per la vendita telematica, con le modalità innanzi indicate, dai genitori e/o da chi esercita la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare.
 - se l'offerente è un interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta o trasmessa per la vendita telematica, con le modalità innanzi indicate, rispettivamente, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, ult. co., c.c., sottoscrivendo digitalmente l'offerta unitamente all'offerente ovvero con atto separato con sottoscrizione digitale;
 - se l'offerta è presentata da un avvocato per persona da nominare, la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato entro tre giorni dall'aggiudicazione, unitamente alla procura speciale notarile rilasciata dal nominato con atto anteriore alla presentazione dell'offerta.
 - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica, devono essere indicati i dati identificativi dell'ente.

L'offerta dovrà indicare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, qui di seguito indicati.:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro utile dato identificativo del lotto cui è riferita l'offerta;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima innanzi indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della PEC per ricevere le comunicazioni;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, in caso di eventuale aggiudicazione;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni relative alla vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- copia della contabile di avvenuta disposizione del bonifico bancario della cauzione sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata tale cauzione;

- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, in caso di aggiudicazione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del minore e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del tutore, del curatore o dell'amministratore di sostegno che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte della Comunità Europea, questi dovrà allegare all'offerta il certificato di cittadinanza e l'eventuale permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica, dovrà essere allegato il certificato o la visura del Registro delle Imprese (o del Registro delle Persone Giuridiche) attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza, ovvero, nel caso in cui i dati camerali non siano stati aggiornati e la fase di aggiornamento risulti dalla visura, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri rappresentativi in capo all'offerente;
- se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata copia per immagine della procura, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (C.P. n. 160/2023 Trib. Bari) alle seguenti coordinate: **IBAN IT02Q010050419900000007931**, indicando quale causale di versamento: **“Cauzione lotto 2 Proc. n. 160/2023 C.P.– vendita immobiliare -Trib. Bari”**, riportando il numero del lotto di riferimento;
- 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;
- il mancato e/o tardivo accredito del bonifico sul conto indicato è causa d'**inefficacia dell'offerta**;
- la copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissario a mezzo p.e.c. e deve essere correttamente indicato anche il numero di TRN (ex n. CRO) del relativo bonifico;
- all'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita nel più breve termine possibile;
- chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito in uso al Commissario, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nella presente ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta;
- 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 recapitata al Commissario alle condizioni e con le modalità specificate nell'avviso di vendita;
- il Commissario fornirà 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.
- 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;

- 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 nel presentebando di vendita dell'asta di riferimento;
- in caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta minima del prezzo base del singolo lotto (pari al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato). In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello su indicato. L'offerta è altresì **inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la presti 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 dell'avviso di vendita e della relazione peritale, nonché di tutti i documenti pertinenti, che si daranno comunque per conosciuti 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 del bene staggito desumibile 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.

ATTIVITA' ED 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 commissionario, prima del completamento delle operazioni di vendita, informerà dell'esito della procedura il debitore, i creditori e il Giudice delegato; allo stesso tempo depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita e chiederà di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita;

B. l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro i successivi 120 giorni (non soggetti a sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione provvisoria, 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. Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento verrà effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla procedura, indicando le seguenti, rispettive, causali: **“saldo prezzo lotto Proc. n. 160/2023 C.P. – vendita immobiliare -Trib. Bari”**, riportando il numero del lotto di riferimento” e **“spese di trasferimento lotto Proc. n. 160/2023 C.P. – vendita immobiliare -Trib. Bari”**, riportando il numero del lotto di riferimento. Invece, il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura specificata nell'avviso di vendita, andrà effettuato entro e non oltre il termine per il pagamento del saldo del prezzo, mediante bonifico sul conto corrente intestato al detto Commissionario, indicando quale causale di versamento: **“Compensi di vendita lotto Proc. n. 160/2023 C.P. – vendita immobiliare -Trib. Bari”**, riportando il numero del lotto di riferimento.

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario, svolgente comunque attività nel Distretto Notarile di Bari (in alternativa la proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario 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 provvedimento del Tribunale sarà disposta la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli;

- saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri e le imposte relativi al trasferimento del lotto e per il rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo: 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, onere, tassa o imposta necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto. Sarà, altresì, a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta del certificato energetico nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà;

- 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;

- i beni che costituiscono oggetto di cessione sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto 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 ri-

duzione del prezzo;

- 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;

- è compito degli offerenti verificare con congruo anticipo lo stato dei beni;

- 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 e il Commissionario sono pertanto manlevati da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo;

- ai fini dell'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 I ultima parte L.F. e 490, I comma c.p.c.;

La perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni e sarà visionabile sui siti: **www.doauction.it**; **www.asteannunci.it**; **www.canaleaste.it**; **www.asteavvisi.it**; **www.rivistaastegiudiziarie.it**; oltre che sui portali collegati al servizio **“Aste.click”**.

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 gli advisors legali Avv. Alessandro Luigi de Felice con studio in Bari alla VIA DE ROSSI, 32 Telefono 0805232836, E-mail alessandroluigidefelice@gmail.com e l'avv. Claudio Romanazzi, presso i riferimenti reperibili sull'Albo degli avvocati presso il CNF.

Nonché il commissionario ai numeri presenti nella scheda di vendita o ai referenti di vendita al n. 339.4263947-3409384152.

Bari lì 12/09/2024

Gli Advisors legali

Avv. Alessandro Luigi de Felice

Avv. Claudio Romanazzi