

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
Gara telematica asincrona a tempo prolungato

Il sottoscritto Dr. **Stefano Cancellaro**, Curatore del Fallimento [REDACTED] (N. 48/2017 R.G.Fall.), con provvedimento del Giudice Delegato presso il Tribunale di Foggia, Sezione Fallimenti, di autorizzazione alla vendita emesso in data 30 gennaio 2020

AVVISA

che a decorrere **dal giorno 02/12/2024 con inizio alle ore 12:00 al giorno 16/12/2024 con termine alle ore 12:00**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it dell'immobile di seguito descritto.

LOTTO UNICO

Descrizione unità immobiliare

Fabbricato bifamiliare in corso di costruzione situato nel Comune di Monghidoro (BO), località Campeggio, alla Via Boschetta n. 9, costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale che si sviluppano sui piani terra e primo, oltre che da due vani ad uso autorimessa privata al piano seminterrato, cui si accede mediante rampa; oltre alla circostante area cortiliva in proprietà esclusiva, di pertinenza del fabbricato.

Il fabbricato, essendo in corso di costruzione, è privo di planimetrie catastali con la relativa consistenza. La dimensioni metriche del compendio allo stato di fatto sono di seguito riportate:

- 1) **Piano interrato Box**, per una superficie lorda di mq. 35,28;
- 2) **Esterno Posto auto**, per una superficie lorda di mq. 28,00;
- 3) **Piano Terra alloggio**, per una superficie lorda di mq. 106,16;
- 4) **Piano Terra pertinenza pavimentata**, per una superficie lorda di mq. 39,30;
- 5) **Piano Primo Alloggio**, per una superficie lorda di mq. 106,16;
- 6) **Piano Primo Balcone**, per una superficie lorda di mq. 10,80.

Il compendio risulta libero da persone e cose.

DATI CATASTALI

Censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Monghidoro (BO) al Foglio 9, con la particella 384:**

- **subalterno 1**, Categoria F/3, Via Boschetta, piano terra e primo piano (unità in corso di costruzione);
- **subalterno 2**, Categoria F/3, Via Boschetta, piano terra e primo piano (unità in corso di costruzione);
- **subalterno 3**, Categoria F/3, Via Boschetta, piano S1 (unità in corso di costruzione);
- **subalterno 4**, Categoria F/3, Via Boschetta, piano S1 (unità in corso di costruzione);
- **subalterno 5**, Bene comune non censibile, Via Boschetta, piano terra (area cortiliva pertinenziale);

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato sopra descritto risulta altresì identificata al Catasto Terreni di Monghidoro al Foglio 9, con la particella 384, Ente Urbano – Superficie are 19.34 – senza redditi.

Il compendio immobiliare – unico corpo – confina con: beni Monti Adelmo, restanti ragioni della Società "PEGASUS S.r.l.", beni Monti Gilberto, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella perizia di stima redatta, in data 16 marzo 2018 dall'ing. Francesco Paolo Corbo e pubblicata sul sito internet: www.asteannunci.it da cui risulta che: *"La legittimazione urbanistica dell'intervento del compendio deriva dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Boschetta" in Monghidoro, località Campeggio. La convenzione urbanistica -rep.n.41815- è stata rogata dal Notaio Dott. Domenico Piazza di Bologna in data 25 febbraio 1999, registrata al 2° Ufficio delle Entrate di Bologna in data 08 marzo 1999, Serie 2° al numero 383, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione Conservatoria dei RR.II. di Bologna in data 16 marzo 1999, ai numeri 8282 del Registro Generale e 5687*

del Registro Particolare (cfr allegato 5). Per quanto attiene la legittimazione edilizia, le opere costruttive dell'edificio -non completate- sono iniziate ed in ottima parte realizzate in virtù dei seguenti titoli edilizi: 1. Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Monghidoro (BO) in data 15 Settembre 2006 - Pratica Edilizia n.1320 - Prot. n. 5536 (cfr allegato 8). Detto Permesso di Costruire è stato originariamente rilasciato alla società "BREMA S.r.l." e successivamente volturato a nome della Società "PEGASUS S.r.l." con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica, del detto Comune di Monghidoro in data 20 febbraio 2008, Prot. n. 0977 - 6/3/1; 2. Permesso di Costruire, rilasciato dal Comune di Monghidoro (BO) in data 5 Aprile 2011 - Prot. n. 1638 - Pratica Edilizia N. 1491 -Anno 2010, su domanda presentata della Società "PEGASUS S.r.l." in data 16 Ottobre 2010, Prot. n. 5792 (cfr allegato 9). Tale permesso, i cui lavori sono iniziati in data 19 settembre 2011, è successivamente scaduto in data 05 aprile 2016 come comunicato dal Comune di Monghidoro al Direttore dei Lavori, in data 22 marzo 2016 (cfr allegato 12). All'atto del sopralluogo lo scrivente ha riscontrato lievi difformità dei lavori eseguiti rispetto ai titoli rilasciati, in particolare ha riscontrato una maggiore lunghezza del manufatto per metri 0,20 ed una maggiore larghezza del manufatto per metri 0,10, oltre ad una lieve differenza sulle altezze –di imposta e di colmo- del piano primo (cfr allegato 10). E' parere dello scrivente, che le opere difformi siano sanabili trattandosi di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo, ai sensi del comma 2 dell'articolo 14, nonché degli articoli 14bis, 15 e 17 della Legge Regionale Emilia Romagna 21 ottobre 2004, n. 23; dei commi 2 e 2ter, dell'articolo 34 del D.P.R. 380/2001; degli articoli 76 e 77 del Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Monghidoro".

Il cespite non è corredato di APE poiché il fabbricato in oggetto è "in corso di costruzione" e non sono state ancora completate le opere incidenti sull'efficienza energetica.

Il prezzo base di vendita risulta il seguente:

Valore Base: Euro 93.340,50 (Euro novantatremilatrecentoquaranta/50)

Offerta Minima: Euro 70.005,09 (Euro settantamilaacinque/09)

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque è interessato a partecipare all'acquisto - personalmente o a mezzo di procuratore legale – dovrà così procedere:

1. Registrazione per la partecipazione alla gara

- Si potrà partecipare alla vendita telematica, previa iscrizione per il tramite del portale web www.doauction.it, dove verranno pubblicati le schede informative del lotto in vendita, la perizia di stima con il repertorio fotografico e le planimetrie, nonché l'avviso di vendita;
- al momento della registrazione, a ciascun utente verrà chiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti;
- il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere allegandola all'offerta;
- in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del delegante da allegare all'offerta;
- in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di 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;
- in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".

2. Partecipazione alla gara

Previa iscrizione pre il tramite del portale web www.doauction.it, e versamento della **cauzione del 10%** del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gruppo Edicom Spa, IBAN IT 90 E 03268 04607052737800862, indicando come causale cauzione e numero della procedura;

-l'accredito della cauzione dovrà avvenire entro le ore 12 del primo giorno ferialo antecedente a quello del termine ultimo di gara;

- mediante formulazione di **offerta irrevocabile d'acquisto**, con possibilità di rilancio fra gli offerenti con scatto minimo in aumento di **Euro 1.000,00=**, entro il termine stabilito per la fine della **gara ore 12:00 del quindicesimo giorno dall'inizio**;

- 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 all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

- l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

- terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

- il commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi pari al 2% oltre iva per l'attività svolta da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione;

- detto compenso, totalmente a carico dell'acquirente, si aggiunge alla cauzione e va restituito insieme alla medesima in caso di assenza di aggiudicazione;

- le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F. comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di giorni 10 dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita;

3. L'offerta è irrevocabile e vincolante.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre il termine gara del 16/12/2024 ore 12:00 di cui al presente avviso di vendita;

- con indicazione del prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;

- le offerte accompagnate da cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

4. Comunicazioni

-all'esito della gara telematica il commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

- le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.

5. Restituzione cauzione

-la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità:

1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara;

2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dall'interessato, da termine della gara.

6. Versamento del saldo, degli oneri fiscali e degli oneri di vendita

-il pagamento del saldo di aggiudicazione, degli oneri fiscali e degli oneri di vendita del commissionario dovrà essere effettuato dal vincitore entro e non oltre **60 giorni** dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario al conto corrente intestato al Gruppo Edicom Spa, IBAN IT 16 D 03268 04607 052737800861, indicando il numero della procedura nella causale;

- in caso di mancato versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e degli oneri di vendita del commissionario nei termini indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà ad incamerare la cauzione a titolo di penale;
- la somma della cauzione trattenuta a titolo di penale, sarà corrisposta al fallimento al netto dei compensi di vendita del commissionario e in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno;
- in tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;
- qualora, il Curatore, di concerto con il Giudice Delegato, dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate, senza che questi possa pretendere i propri oneri di vendita;
- il commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi pari al 2% oltre iva per l'attività svolta da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.

7. Trasferimento del bene

- Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali) oltre alle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, degli eventuali oneri ex-lege 47/1985 e successive modifiche, nonché ogni altra formalità **sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere depositate contestualmente al saldo prezzo (salvo conguaglio) nella misura del 20% o 30% (se soggetto IVA) del prezzo di aggiudicazione.**
- il decreto di trasferimento del bene sarà emesso a seguito dell'integrale versamento da parte dell'aggiudicatario delle somme di cui innanzi, e sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Curatore;
- le cancellazioni, di cui all'art. 108 secondo comma L.F., saranno a cura della procedura fallimentare in forza dell'autorizzazione del Giudice Delegato che metterà l'ordine di cancellazione contestualmente al decreto di trasferimento.

8. Ulteriori condizioni

- Relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it;
- gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con il Giudice Delegato.

9. L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- La presente vendita è effettuata a corpo e non a misura e la stessa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere risolta per alcun motivo e, conseguentemente, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri e spese di qualsiasi genere, ivi compresi, tra gli altri e ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento dell'immobile o di suoi impianti o di sua certificazione agli atti normativi vigenti, o spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati nella relazione di consulenza tecnica (o relazione di stima), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- il bene immobile potrà essere visionato, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore o al commissionario;
- il commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia dell'immobile costituente il Lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente.

Si avvisa che trovano applicazione, anche a seguito di aggiudicazione, gli articoli 107 e 108 del Regio decreto 16 marzo 1942- L. fallimentare e s.m.i..

Foggia, 10 ottobre 2024

Il Curatore
Dr. Stefano Cancellaro