



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Fallimento N. 5/2023

Giudice delegato: Dott.ssa Laura Fazio

Curatori: Avv. Leonardo Patroni Griffi
Dott.ssa Caminia D'Ecclesiis

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

I sottoscritti Avv. Leonardo Patroni Griffi e Dott.ssa Caminia D'Ecclesiis, nominati curatori della Liquidazione Giudiziale in epigrafe

RENDONO NOTO

che a partire **dal 20.05.2024 ore 15:00 e fino al 30.05.2024 ore 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom S.p.a. dei seguenti beni:

LOTTO 1: "RAMO AZIENDA QUOTIDIANI"

Nello specifico il ramo di azienda è costituito da:

- immobile opificio sito in Modugno alla Via delle Orchidee n 1-3 in Catasto al Foglio 12 p.lla 581 sub 9 (allegato 1). Il complesso industriale in oggetto è costituito da un agglomerato di capannoni adibiti al processo produttivo e da una palazzina uffici. La superficie totale commerciale comprensivo dell'area scoperta è di circa mq 6.416.
- macchinari (allegato 2)
- 11 dipendenti (allegato 3)
- contratti commerciali (allegato 4)
- certificazioni ed autorizzazioni necessarie per la conduzione del ramo di azienda.

Si precisa che allo stato il lotto 1 ramo d'azienda quotidiani posto in vendita esercitato presso l'immobile sito in Modugno alla Via delle Orchidee, è condotto in locazione dalla Casa Editrice del Sud Srl in virtù di contratto sottoscritto in data 18 luglio 2023 (registrato presso Agenzia Entrate di Bari al n. 33524 serie 1T in data 1 agosto 2023).(allegato 5).

Si precisa, altresì, che come disposto dall'art. 15 del contratto di affitto di azienda sottoscritto in data 18 luglio 2023 (allegato 5) la Casa Editrice ha diritto di prelazione sull'acquisto del ramo di azienda (art. 212 c. 5 C.C.I.I.).

Inoltre si precisa che, il passaggio dei dipendenti avverrà previa retrocessione del ramo di azienda da Casa editrice del sud srl alla procedura di liquidazione giudiziale.

PREZZO BASE: € 1.842.297,00 (unmilioneottocentoquarantaduemiladuecentodovantasette,00)

OFFERTA MINIMA € 1.381.723,00 (unmilionetrecentoottantunomilasettecentoventitre,00)

CAUZIONE: 10 % del prezzo offerto

RILANCI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO € 50.000,00 (cinquantamila,00)

SALDO PREZZO: 120 giorni dall'aggiudicazione.

LOTTO 3: "IMMOBILE IN VIA ZIPPITELLI"

Immobile sito in Bari via Zippitelli n. 10/14, in catasto al Foglio 23 particella 227 sub 1 cat D/1 e sub 2 cat A/2 con adiacente suolo identificato in catasto Terreni al Foglio 23 p.lla 224-225-226. Composto da un capannone con palazzina uffici ed alloggio del custode. La superficie totale commerciale comprensivo dell'area scoperta è di circa mq 6.600 ed il terreno adiacente circa mq 4.719. (allegato 1)

Si precisa che allo stato l'immobile lotto 3 posto in vendita è condotto in locazione dalla Ag Press Srl in virtù di contratto sottoscritto in data 3 aprile 2023 (registrato presso Agenzia Entrate di Bari al n. 17857 serie 1T in data 27 aprile 2023) Nel suddetto contratto all'art.6 è previsto che "Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile, facente parte dell'attivo della procedura di liquidazione giudiziale, è oggetto di vendita competitiva e pertanto le parti convengono che in caso di vendita a soggetto terzo, diverso dalla conduttrice, il contratto si intenderà risolto. La Conduttrice dovrà quindi procedere al termine di 6 (sei) mesi dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione da parte della Locatrice alla riconsegna dell'immobile libero e sgombro." (allegato 7)

PREZZO BASE: € 1.715.335,00 (Euro unmilionesettecentoquindicimilatrecentotrentacinque,00)

OFFERTA MINIMA: € 1.286.500,00 (Euro unmilione duecentoottantaseimilacinquecento,00)

CAUZIONE: 10 % del prezzo offerto

RILANCI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO € 50.000,00 (cinquantamila,00)

SALDO PREZZO: 120 giorni dall'aggiudicazione.

AVVISANO GLI INTERESSATI

- che si potrà partecipare telematicamente alla vendita attraverso il portale web **www.doaction.it** mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto** da versarsi a pena d'inefficacia dell'offerta 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 al Commissionario Gruppo Edicom S.p.a. alle seguenti

coordinate: Codice IBAN IT97B0100504199000000007469 indicando quale causale di versamento: "Caucione- Procedura R.G. n. 5/2023 Tribunale di Bari lotto _____(indicare numero del lotto)";

- **L'offerta sarà considerata valida se pervenuta entro le ore 12:00 del giorno antecedente la chiusura di vendita, ossia il giorno 29 maggio 2024.** Le offerte pervenute entro il suddetto termine saranno rifiutate dal sistema.

- **che il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 12:00 del giorno 29 maggio 2024 è causa di nullità e inefficacia dell'offerta;**

- che La procedura di liquidazione provvederà alla restituzione della cauzione all'offerente non divenuto aggiudicatario;

- che i soggetti interessati a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovranno 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 verrà richiesto a ciascun interessato di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui sarà possibile accedere al sito e partecipare alle aste;

- che 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 commissionario Gruppo Edicom S.p.a. 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'esperienza di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della PEC. In caso di procura rilasciata da persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato sia del delegante. In caso di procura rilasciata da 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 della persona giuridica quale 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 S.p.a entro i termini indicati nel paragrafo successivo **("Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria")**;

-che il commissionario e la liquidatela 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 Curatori tramite mail all'indirizzo: caminiadecclisi@yahoo.it, studio@patronigriffi.com;

-che 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'avviso 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'avviso di vendita;

-che per quanto concerne l'inammissibilità dell'offerta si precisa quanto segue: in caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta minima indicata per ogni singolo lotto. In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello sopra indicato per ciascuno dei lotti posti in vendita. 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;

- che 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;

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

- che in caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;

- che la presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza del presente avviso di vendita e della perizia di stima e relativi allegati redatta dal Dott. Giancarlo Ventura, all'uopo nominato dagli organi della procedura. La predetta documentazione sarà considerata comunque conosciuta al momento di presentazione della domanda di partecipazione unitamente ad ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato, di fatto e di diritto, del bene staggito desumibile dagli atti del fascicolo processuale pubblicato;

- che 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 sin qui descritte.

ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

E CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

A. I Curatori depositeranno telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 216, comma 9, C.C.I.I. e chiederanno di essere autorizzati a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I, in caso pervengano offerte irrevocabili d'acquisto migliorative per un importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto.

B. L'aggiudicazione sarà considerata definitiva trascorsi 10 giorni dalla chiusura della gara. L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata dai Curatori fallimentari all'aggiudicatario tramite lettera di saldo prezzo. **Entro i successivi 120 giorni decorrenti dalla 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 al 1% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione). Le spese di trasferimento saranno comunicate dai Curatori all'aggiudicatario che dovrà provvedere al pagamento nel termine indicato.

Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura, indicando le seguenti, rispettive, causali: **“saldo prezzo vendita procedura R.G. n. 5/2023 Tribunale di Bari lotto _____”** e **“spese di trasferimento vendita procedura R.G. n. 5/2023 Tribunale di Bari lotto _____”**.

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 S.p.a., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: “Compensi di vendita - R.G. n. 5/2023 Tribunale di Bari lotto _____”.

In caso di mancato versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e dei compensi del Commissionario, entro i termini previsto al precedente punto B), l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà il diritto al trasferimento del bene nonché, a titolo di penale, la cauzione versata.

C. La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario 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 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 quali, a titolo meramente esemplificativo: le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva, le certificazioni di legge, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate al precedente punto C e, più in generale, ogni spesa 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 secondo le modalità già descritte al precedente punto C. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario che li verserà direttamente alla Procedura sul conto corrente intestato alla procedura secondo le modalità ed entro i termini che saranno comunicati dai Curatori all'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 riduzione 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 di liquidazione e il commissionario sono 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 successivamente 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 dell'art. 490, I comma c.p.c.;
- la perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni 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 di visione dei beni, contattare i Curatori Fallimentari:

Dott.ssa Caminia D'Ecclesiis: e-mail: caminiadecclisiis@yahoo.it,

Avv. Leonardo Patroni Griffi: e-mail: studio@patronigriffi.com

Bari lì, 12 aprile 2024

I Curatori

Caminia D'Ecclesiis

Leonardo Patroni Griffi