



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

C.P. N° 08/2007

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Cesaroni

Liquidatore Giudiziale: Avv. Emmanuele Virgintino

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI CON MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Emmanuele Virgintino, nella qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 08/2007, visto il provvedimento emesso in data 14.02.2024 dal G.D. Dott. Pres. Dott.ssa Paola Cesaroni di autorizzazione alla vendita, visti gli artt. 107 e 108 L.F.

RENDE NOTO

che a partire **dal 06/05/2024 (con inizio alle ore 15:00) e fino al 16/05/2024 (con termine alle ore 15:00)** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l., dei seguenti beni:

- **LOTTO A (indicato come lotto 1 nella relazione dell'Ing. Vito Colaiani)**

Il lotto è composto dai seguenti beni:

Locale adibito a palestra, sito in Bari con accesso da Via Giuseppe Capruzzi n. 230/C e da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n. 2/I-13, piano terra e piano S1, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di Bari al foglio 29, particella 63, subalterno 274, Categoria D/6, rendita € 21,140,00;

Locale deposito, sito in Bari con accesso da botola posta sul marciapiede pubblico di Via Giuseppe Capruzzi all'altezza del civico n. 230/C, al piano interrato, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di Bari al foglio 29, particella 63, subalterno 203, Categoria C/2, Classe 4, consistenza 13 mq, rendita € 97,35.

Dalla relazione di stima dell'Ing. Vito Colaiani e dalla successiva integrazione di CTU, alle quali si rinvia espressamente per tutto quanto non specificato nella presente ordinanza, essendo onere dell'offerente prenderne visione, in riferimento al locale adibito a palestra (foglio 29, particella 63, subalterno 274) risulta in particolare che:

- a) lo stato di conservazione è discreto;
- b) nella planimetria catastale è presente un piccolo vano filtro in corrispondenza dell'ingresso principale che sui luoghi invece non esiste. L'Ing. Colaiani ha indicato l'iter ed i costi per la regolarizzazione;
- c) il muro di confine con l'unità immobiliare oggetto del lotto B (lotto 2 della perizia) è stato demolito e sostituito con un divisorio mobile determinando di fatto l'annessione dei due locali ripostiglio. Anche in questo caso l'Ing. Colaiani ha indicato le modalità ed i costi per la regolarizzazione;
- d) l'immobile in origine era identificato dai seguenti dati catastali foglio 29, particella 63, subalterno 32 e foglio 29, particella 63, subalterno 201 che, successivamente, sono stati soppressi ed hanno dato origine all'attuale unico dato catastale foglio 29, particella 63, subalterno 274. Orbene, con riferimento all'originario foglio 29, particella 63, subalterno 32, grava la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguita il 27/04/2007, Reg. part. N. 16748, Reg. gen. N. 25708 a favore di San Paolo Banco di Napoli S.p.a. contro IEA S.p.a.. Tribunale di Bari del

13.03.2007. La ridetta trascrizione è relativa al pignoramento immobiliare RGE n. 197/2007, che risulta essere stato dichiarato estinto in data 17.09.2007;

e) ad oggi, emerge una morosità per oneri condominiali: si evidenzia che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'acquirente sarà tenuto al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

f) a seguito di un sopralluogo effettuato successivamente alla relazione di stima ed al primo tentativo di vendita, si è riscontrato il distacco di intonaci del soffitto con conseguente danneggiamento del controsoffitto. **Nella integrazione peritale del 9.2.2024 il CTU ha descritto il danno, evidenziandone le cause, nonché individuando gli interventi ed i costi per il ripristino.**

Infine, in riferimento al locale deposito (foglio 29, particella 63, subalterno 203) risulta in particolare che lo stato di conservazione del bene è mediocre.

Ambedue i beni immobili oggetto del presente lotto risultano liberi.

PREZZO BASE: € 1.272.750,00 (Euro unmilione duecentosettantaduemilasettecentocinquanta/00)

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 30.000,00 (Euro trentamila/00)

OFFERTA MINIMA: € 954.563,00 (Euro novecentocinquantaquattromilacinquecentosessantatre/00)

- **LOTTO B (indicato come lotto 2 nella relazione dell'Ing. Vito Colaianni)**

Locale adibito a centro di estetica, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n. 2/I-19, piano terra, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di Bari al foglio 29, particella 63, subalterno 273, Categoria A/10, Classe 4, consit. 9,5 vani, rendita € 5.298,85.

Dalla relazione di stima dell'Ing. Vito Colaianni, alla quale si rinvia espressamente per tutto quanto non specificato nella presente ordinanza, essendo onere dell'offerente prenderne visione, risulta in particolare che:

a) lo stato di conservazione è discreto;

b) il muro di confine con l'unità immobiliare oggetto del lotto A (lotto 1 della perizia) è stato demolito e sostituito con un divisorio mobile determinando di fatto l'annessione dei due locali ripostiglio. L'Ing. Colaianni ha indicato le modalità ed i costi per la regolarizzazione;

c) è presente una variazione della distribuzione interna con modifica della dimensione e del numero dei vani. Anche in questo caso l'Ing. Colaianni ha indicato l'iter ed i costi per la regolarizzazione;

d) l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione uso commerciale - per attività di centro estetico - del 09.02.2006, registrato il 15.02.2006 al n. 2148, che prevede una durata di 6 anni a decorrere dal 03.02.2006 e termine al 02.02.2012, rinnovabile di ulteriori 6 anni. **Ad oggi il contratto si è tacitamente rinnovato fino al 02.02.2030** non essendo intervenuta alcuna disdetta da parte locatrice;

e) l'immobile in origine era identificato dal seguente dato catastale foglio 29, particella 63, subalterno 32 che, successivamente, è stato soppresso ed ha dato origine all'attuale dato catastale foglio 29, particella 63, subalterno 273. Orbene, con riferimento all'originario foglio 29, particella 63, subalterno 32, grava la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguita il 27/04/2007, Reg. part. N. 16748, Reg. gen. N. 25708 a favore di San Paolo Banco di Napoli S.p.a. contro IEA S.p.a. Tribunale di Bari del 13.03.2007. La ridetta trascrizione è relativa al pignoramento immobiliare RGE n. 197/2007, che risulta essere stato dichiarato estinto in data 17.09.2007.

PREZZO BASE: € 212.250,00 (Euro duecentododicimiladuecentocinquanta/00)

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 6.000,00 (Euro seimila/00)

OFFERTA MINIMA: € 159.188,00 (centocinquantanovemilacentottantotto/00)

- **LOTTO C (indicato come lotto 3 nella relazione dell'Ing. Vito Colaianni)**

Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n. 2/N-17, piano primo, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di Bari al foglio 29, particella 62, subalterno 145, Categoria A/10, Classe 4, consist. 4,5 vani, rendita € 2.509,98.

Dalla relazione di stima dell'Ing. Vito Colaianni, alla quale si rinvia espressamente per tutto quanto non specificato nella presente ordinanza, essendo onere dell'offerente prenderne visione, risulta in particolare che:

a) lo stato di conservazione è discreto;

b) l'immobile non è conforme allo stato legittimo sia edilizio che catastale. È stata infatti annessa una porzione dell'immobile contiguo identificato al subalterno 146 oggetto del lotto D (lotto 4 della perizia), determinando di fatto un frazionamento del subalterno 146 con contestuale fusione al subalterno 145 della porzione frazionata. Sussiste, inoltre, una variazione della distribuzione interna con modifica della dimensione e del numero dei vani. L'Ing. Colaianni ha evidenziato la necessità di procedere a sanare dette difformità, indicando le modalità ed i costi per la regolarizzazione;

c) l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione uso commerciale - per attività di associazione culturale - del 29.03.2018, registrato il 30.03.2018 al n. 6530, che prevede una durata di 6 anni + 6 anni a decorrere dal 03.05.2018.

PREZZO BASE: € 177.750,00 (Euro centosettantasettesettecentocinquanta/00)

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 133.313,00 (Euro centotrentatremilatrecentotredici/00)

- **LOTTO D (indicato come lotto 4 nella relazione dell'Ing. Vito Colaianni)**

Appartamento ad uso ufficio, sito in Bari con accesso da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n. 2/N-17, piano primo, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di Bari al foglio 29, particella 62, subalterno 146, Categoria A/10, Classe 4, consist. 7,5 vani, rendita € 4.183,30.

Dalla relazione di stima dell'Ing. Vito Colaianni, alla quale si rinvia espressamente per tutto quanto non specificato nella presente ordinanza, essendo onere dell'offerente prenderne visione, risulta in particolare che:

a) lo stato di conservazione è discreto;

b) l'immobile non è conforme allo stato legittimo sia edilizio che catastale. Infatti dall'unità immobiliare, identificata in catasto al subalterno 146, è stata frazionata una porzione, contestualmente fusa ed accorpata al contiguo immobile identificato al subalterno 145 oggetto del lotto C (lotto 3 della perizia). Sussiste, inoltre, una variazione della distribuzione interna con modifica della dimensione e del numero dei vani. L'Ing. Colaianni ha evidenziato la necessità di procedere a sanare dette difformità, indicando le modalità ed i costi per la regolarizzazione;

c) l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione uso commerciale - per attività di centro di formazione professionale - del 26.02.2020, registrato il 21.05.2020 al n. 6804, che prevede una durata di 6 anni + 6 anni a decorrere dal 01.03.2020.

PREZZO BASE: € 121.500,00 (Euro centoventunomilacinquecento/00)

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00 (Euro tremila/00)

OFFERTA MINIMA: € 91.125,00 (Euro novantunomilacentocinque/00)

Tutti i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Vito Colaianni, depositata il 23.05.2023 nonché, limitatamente al lotto A alla successiva integrazione del 9.2.2024, che devono essere

consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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 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;
- **Il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura concordataria alle seguenti coordinate: Codice IBAN IT36010050419900000010204 (Conto corrente n. 10204 in essere presso BNL Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari), indicando quale causale di versamento: "Cauzione- Procedura Concordato Preventivo N. 8/2007 Tribunale di Bari lotto _____ (indicare il numero del lotto)";**
- **Le offerte potranno essere presentate sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la chiusura di gara, ossia il 15/05/2024;**
- 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 concordataria** 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 (inefficacia) dell'offerta;**
- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal Liquidatore Giudiziale;
- 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 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 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 Edicom Servizi S.r.l. entro i termini indicati nel paragrafo successivo **("Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria")**;
- Il commissionario e la Curatela 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, potrà essere contattato anche il Liquidatore Giudiziale tramite mail all'indirizzo email: studiolegalevirgintino@gmail.com;
- 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 Liquidatela Giudiziale;
- 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:** 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 indicato con riferimento a ciascun lotto. L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita (15/05/2024 ore 12:00), 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, della perizia di stima redatta dall'Ing. Vincenzo Sassanelli all'uopo nominato dagli organi fallimentari e dei relativi allegati che saranno considerati comunque 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 sui lotti 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 lotto oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

A. Il Liquidatore Giudiziale depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. e chiederà al Giudice delegato di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, 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 Procedura Concordataria 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 dal Liquidatore Giudiziale tramite lettera di saldo prezzo. Entro i successivi **120 giorni**, decorrenti dalla 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 1,5 % oltre iva sul prezzo di aggiudicazione**).

Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela, indicando le seguenti, rispettive, causali: "**saldo prezzo vendita Procedura Concordato Preventivo N. 8/2007 Tribunale di Bari lotto _____ (indicare il numero del lotto)**"; e "**spese di trasferimento vendita Procedura Concordato Preventivo N. 8/2007 Tribunale di Bari lotto _____ (indicare il numero del lotto)**";

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 Edicom Servizi S.r.l., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: "**Compensi di vendita Procedura Concordato Preventivo N. 8/2007 Tribunale di Bari lotto _____ (indicare il numero del lotto)**".

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 lotto 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 Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli).

D. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto e al 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 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 con onere dell'aggiudicatario e con spese a carico della procedura. 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 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 Concordataria 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, sarà visionabile 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 visione dei beni, contattare il Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino, Via Dante Alighieri, 87 e-mail studiolegalevirgintino@gmail.com

Bari, 20/02/2024

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Emmanuele Virgintino