

TRIBUNALE DI FOGGIA**Fallimento n. 37/2020 R. Fall.****Giudice Delegato: dott. Antonio Lacatena****Curatore fallimentare: dott.ssa Stefania Cardilli****AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta dott.ssa Stefania Cardilli, quale Curatore fallimentare della procedura in epigrafe,

PREMESSO

- che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'*asta on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it).

RENDE NOTO,

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, essendo andato deserto il precedente tentativo di vendita, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per il lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it:

Asta n. 24321**LOTTO UNICO****Complesso industriale in Trinitapoli (BT), Via Salpi 55/Via Pisacane/Via Porta Pia****Descrizione bene:**

Il compendio in oggetto è costituito da un opificio industriale nato per la produzione del mosto e del vino, ora utilizzata anche come frantoio oleario e confezionamento di alcuni ortaggi.

La superficie totale è di 6.850 mq e si sviluppa in:

- capannone di circa 1.000 mq dotato di vasche in cemento armato in parte fuori terra ed in parte interrato.

Le vasche hanno capacità totale di circa 17.000 hl;

- capannone di circa 180 mq dotato di vasche in cemento armato interrato. Le vasche hanno capacità totale di circa 1.700 hl;

- capannone di circa 160 mq;

- capannone di circa 600 mq la cui copertura è in eternit;

- capannone di circa 450 mq la cui copertura è in eternit;

- capannone di circa 220 mq;

- capannone di circa 1.700 mq utilizzato come frantoio, la cui copertura è in eternit;

- fabbricato di circa 110 mq adibito ad uffici;

- fabbricato di circa 85 mq adibito a locale guardiania.

Nel piazzale insistono le vasche per lo scarico dell'uva.

La struttura è ubicata in zona edificabile, pertanto la volumetria realizzabile con una eventuale modifica della destinazione lo renderebbe appetibile per la demolizione e ricostruzione.

Le rifiniture del compendio immobiliare sono mediocri, datate, con molte zone ammalorate e che necessitano di interventi di manutenzione. Inoltre, parte del compendio sulla mappa catastale è individuata come cortile ma nella realtà è stata coperta con tettoie e fabbricati non correttamente o totalmente non censiti.

Si rende noto che la presenza di eternit prevede l'incapsulamento o la sostituzione con costi molto elevati, così come l'eventuale costo della demolizione e smaltimento delle vasche in cemento, qualora si volesse mutare la destinazione, può risultare anch'esso particolarmente oneroso.

Dati catastali:

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al:

- Foglio 68 - Particella 2534 – Sub 1, graffata Sub. 2 – Categoria D/1 – R.C. € 16.010,16;
- Foglio 68 - Particella 2534 – Sub 4, graffata Sub 5 e Sub 6 – Categoria D/1 – R.C. € 22.904,86;
- Foglio 68 - Particella 2534 – Sub 7 – Categoria D/1;
- Foglio 24 - Particella 231 – Sub 1 – Categoria A/4 – Classe 4 - Consistenza 6 vani – R.C. € 557,77 (immobile demolito);
- Foglio 24 – Particella 231 – Sub 2, graffata Sub 3 – Categoria F/1 (ex Area urbana).

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Trinitapoli al:

- Foglio 24 - Particella 228 – Seminativo – Classe 1 – Superficie 77 mq – R.D. € 0,46 e R.A. € 0,24.

Confini:

L'intero lotto, confina con: p.lla 2969 del foglio 68, con p.la terreni 49 del foglio 24, con via Pisacane, via Porta Pia e via Salpi.

Concessioni edilizie:

Come riportato nella perizia di stima, l'edificazione dei fabbricati è avvenuta in più riprese, antecedenti il 1° settembre 1967.

Parte delle modifiche ai capannoni è stata autorizzata con concessione edilizia n. 59/95 del 27.10.1995; l'ultimazione dei lavori è stata dichiarata il 6.8.1996; il certificato di collaudo è stato dichiarato il 6.8.1996; il certificato di abitabilità – agibilità e/ uso è stato rilasciato il 20.1.1997 con n. 10679/R di protocollo.

Si riporta, inoltre, che adiacente alla particella 2534 del foglio 68, insiste la particella 231 del foglio 24, che catastalmente indica la presenza di un fabbricato, che in realtà non esiste più da anni. Non è mai stata aggiornata la situazione catastale con la pratica di demolizione.

Oneri a carico dell'aggiudicatario:

Come riportato in perizia, ci sono alcuni oneri a carico dell'aggiudicatario.

- Alcuni fabbricati sono stati ampliati e non regolarizzati.
A seconda che si vogliano demolire o regolarizzare, le spese e gli oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.
- La spesa non è preventivabile in quanto sarà l'acquirente che deciderà quali opzioni scegliere.
- Per la p.lla 228 del foglio 24 che catastalmente è ancora in capo a terzi, si precisa che qualora in sede

di trasferimento, la voltura di questa particella non dovesse passare, l'acquirente si assume l'onere della regolarizzazione.

Per procedere alla eventuale regolarizzazione della ditta, si dovrebbero effettuare tre volture:

- la successione in favore dei germani del terzo della p.lla 228;
- la vendita della p.lla in favore della società fallita della p.lla 228;
- la voltura del decreto di trasferimento (relativamente alla sola p.lla 228).

Il costo delle tre volture ammonterebbe a circa 220,00 € di spese vive oltre onorario dell'eventuale professionista.

Valore lotto:

Prezzo Base: € 1.347.600,00 (euro unmilliontrecentoquarantasettemilaseicento/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 134.760,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

Si precisa che:

- i beni di cui sopra sono meglio descritti nella perizia di stima depositata in data 14.04.2021 a firma dell'esperto nominato dal Tribunale, per. agr. Giovanni Paolo De Capua, depositata in cancelleria e pubblicata sul sito www.gobidreal.it, che deve essere consultata ed alla quale si fa espresso rinvio per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi;
- la presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni di vendita;
- che l'intero compendio è oggetto di un contratto di locazione annuale stipulato dalla Curatela con scadenza in data 17.12.2024 che statuisce, all'articolo 8), che il conduttore *"dichiara e si obbliga a restituire tutti i beni mobili ed immobili alla scadenza del contratto o, nelle more della scadenza del termine contrattuale, qualora la Curatela venda gli stessi, nelle medesime condizioni in cui sono stati rinvenuti e con un termine per il rilascio di giorni 20 dall'evento che ha determinato lo scioglimento"*.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno **18/11/2024 ore 15:30** e terminerà il giorno **03/12/2024 ore 15:30, salvo extra time.**

Le offerte saranno dichiarate inefficaci se:

- pervenute oltre il termine ultimo dell'asta fissato per le **ore 15:30 del 03/12/2024;**

- accompagnate da cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo base;
- con indicazione del prezzo di acquisto inferiore al prezzo base.

MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gobidreal.it utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi “procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d’asta”, così come specificato di seguito).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l’utente dovrà iscriversi al sito www.gobidreal.it, inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all’asta, accettandone termini e condizioni.

I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l’aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l’immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Curatore.

L’utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L’utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all’indirizzo gobidreal@pec.it.

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell’asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all’accredito del deposito cauzionale, l’utente, per essere abilitato alla partecipazione all’asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione “i Miei Documenti” o tramite invio all’indirizzo gobidreal@pec.it.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA DI PERSONA FISICA:

Se l’offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione),
- Copia del codice fiscale,
- Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell’abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA DI PERSONA GIURIDICA:

Se l'offerente è una **PERSONA GIURIDICA**:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.,
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri,
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta,
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana,
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante.

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su www.gobidreal.it – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma www.gobidreal.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei cinque minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento automatico della gara fra gli offerenti di ulteriori cinque minuti fino all'esaurimento definitivo dei rilanci per garantire il maggior realizzo possibile (asta con prolungamento).

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

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 fallimentare (f37.2020foggia@pecfallimenti.it), entro il termine di giorni 10 dall'aggiudicazione provvisoria ed, in tale circostanza, la vendita potrà essere sospesa.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

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, pertanto, dovranno essere depositate contestualmente al saldo prezzo (salvo conguaglio) nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione con le medesime modalità del saldo.

A carico dell'acquirente saranno, altresì, applicati diritti d'asta (Buyer's Premium oltre Iva), da calcolarsi nella misura dell'1% sul prezzo di aggiudicazione, come riportato nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito www.gobidreal.it.

Il Buyer's Premium (oltre Iva) dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario provvisorio entro 10 (dieci) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il decreto di trasferimento del bene, infine, sarà emesso, a seguito dell'integrale versamento da parte dell'aggiudicatario delle somme sopra riportate, dal Giudice Delegato del Fallimento 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 emetterà l'ordine di cancellazione contestualmente al decreto di trasferimento.

Pertanto, i beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà per cause imputabili all'aggiudicatario, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Sono a carico dell'acquirente le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura e la stessa non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere risolta e/o revocata 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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium) oltre IVA, da calcolare in misura percentuale dell'1% sul prezzo di aggiudicazione, secondo le modalità stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito www.gobidreal.it.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gobidreal.it.
- prima del completamento delle operazioni di vendita il curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione;

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02/86882269.

Foggia, 02/10/2024

il Curatore Fallimentare

(dott.ssa Stefania Cardilli)

