

TRIBUNALE DI FOGGIA**Fallimento n. 11/2022 R.G.****Giudice Delegato: dott. Antonio Lacatena****Curatore Fallimentare: dott.ssa Cardilli Stefania****AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta, dott.ssa Cardilli Stefania, quale Curatore Fallimentare della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura 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 afferente alla richiamata Procedura, 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. 24352.1**LOTTO UNICO - Immobili a destinazione commerciale a Foggia****Descrizione bene:**

Il compendio immobiliare si trova in Foggia, in zona periferica, su viale Fortore sul lato esterno del villaggio artigiani.

Si tratta di due fabbricati fatiscenti di circa 239 mq. posti sul margine Nord-Ovest di un'area scoperta di circa 1625 mq.

Il tutto è delimitato da una recinzione in muratura.

Originariamente si accedeva dall'imbocco di via tratturo castiglione, prossimo al viale Fortore ma l'ingresso è stato murato.

Per accedere al compendio, tramite un cancello in metallo, si deve attraversare il cortile della p.lla 503 intestata a terzi.

Originariamente la proprietà era unica e si utilizzava l'ingresso interno (sulla planimetria catastale, è indicato l'accesso interno), poi con il cambio di proprietà della sola p.lla 503, non si è provveduto a chiudere l'accesso interno per ripristinare quello sulla strada.

Per rendere indipendente la p.lla, si dovrebbe ripristinare l'accesso su via tratturo castiglione.

L'unità immobiliare è composta da due fabbricati al piano terra in pessime condizioni; il fabbricato ricadente sulla 523 ha la copertura del soffitto in eternit.

I locali sono chiusi da anni e le rifiniture sono scadenti, con distacchi di intonaci, caduta delle controsoffittature, alcune infiltrazioni d'acqua e gli infissi in metallo in parte bloccati.

I pavimenti sono rivestiti con battuta di cemento, gli infissi sono tutti in metallo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate ma completamente da sanare.

Il fabbricatino in p.lla 522 è diviso in tre locali dotati di un minuscolo WC.

Il fabbricato in p.lla 523 era diviso in più locali ma ora un unico ambiente.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario necessitano di totale ristrutturazione, in quanto il disuso sicuramente ha danneggiato gli stessi.

Il cortile ad uso esclusivo, tutto recintato, ha il pavimento in terra battuta ricoperto da brecciolino.

Si fa presente che nella planimetria catastale risultano due vanetti di servizio che ricadevano sulla p.lla 523 (nate come deposito bombole g.p.l.), che non esistono più. Non è stata rilevata la soppressione.

I fabbricati misurano in totale 239 mq. mentre l'area scoperta misura 1625 mq. (che si valuta ad 1/10) per un totale commerciale di 401,5 mq.

Dati catastali:

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al:

- Foglio 76 - Particella 522 – Categoria D/8 – R.C. € 4.580,97 a cui risultano graffiati particella 521 sub. 2, particella 521 sub. 1, particella 523.

Confini:

Il lotto confina con: p.lla 503, p.lla 623, p.lla 22, p.lla 126 e via tratturo Castiglione.

Concessioni urbanistiche:

Come indicato nella perizia di stima, il c.t.u. riporta che: *“i fabbricati sono stati realizzati:*

- *quanto al fabbricato in p.lla 523, in epoca anteriore al primo settembre 1967 e successivamente a tale data, a seguito della variazione di destinazione da abitazione ad ufficio è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia concessione edilizia in sanatoria n. 366/99 in data 26 marzo 1999 (pratica sanatoria n. 5613/1/85);*
- *quanto al deposito in p.lla 522 ed alla recinzione, in assenza di regolare concessione edilizia, a seguito di domanda di condono edilizio per gli stessi è stata rilasciata dal Comune di Foggia concessione in Sanatoria n. 367/99 in data 26 marzo 1999 (pratica sanatoria n. 5163/2/85);*
- *i due vanetti di servizio che ricadevano sulla p.lla 523 (deposito bombole g.p.l.) che non esistono più, in assenza di regolare concessione edilizia, a seguito di domanda di condono edilizio per gli stessi fu stata rilasciata dal Comune di Foggia altra concessione edilizia in sanatoria n. 368/99 in data 26 marzo 1999 (pratica sanatoria n. 5163/3/85). Non è stata rilevata la soppressione.”*

L'agibilità non è stata reperita.

Oneri a carico dell'aggiudicatario:

Come riportato in perizia, sono a carico dell'acquirente le eventuali riparazioni, ristrutturazioni, nonché lo smaltimento dell'eternit.

Sono a carico dell'acquirente le eventuali regolarizzazioni relative alla soppressione dei due vanetti di servizio che ricadevano sulla p.lla 523 (deposito bombole g.p.l.) che non esistono più.

Certificazione APE

Come precisato in perizia, il CTU non ha redatto l'attestazione APE in quanto i locali sono in pessime condizioni, non sono dotati di impianti e gli infissi sono fatiscenti.

Valore lotto

PREZZO BASE: € 80.300,00 (euro ottantamilatrecento/00) oltre oneri di legge.

CAUZIONE: € 8.030,00

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

Si precisa che:

- i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima depositata in data 03.05.2023 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 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, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite;
- la pubblicazione nei termini di legge della presente procedura competitiva sarà garantita nell'arco temporale indicato nella sezione "durata della gara".

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La Vendita si aprirà il giorno **06/11/2024 alle ore 15:30** e terminerà il giorno **21/11/2024 alle 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 21/11/2024;
- 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 della Procedura.

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, seguendo le indicazioni ivi riportate.

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, secondo la procedura descritta di seguito)
- 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 (f11.2022foggia@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 60 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 del 6% 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, 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.

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 del 6% 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.

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

