

TRIBUNALE DI TARANTO
CONCORDATO PREVENTIVO N. 11/2020
LIQUIDATORE DOTT. ANNA MARIA ALTAVILLA
GIUDICE DELEGATO DOTT. GIUSEPPE DE FRANCESCA

**DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
ASTA ASINCRONA
AI SENSI DEGLI ART. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.2.2015 N.32**

La Dott. Anna Maria Altavilla con studio in Taranto in Via Lucania n. 116, Sc.A, liquidatore del concordato preventivo n. 11/2020, Tribunale di Taranto,

AVVISA

che il **giorno 08 Gennaio 2025** dalle ore **11:00** si terrà la vendita asincrona sul portale www.quimmo.it, del seguente bene:

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E RELATIVA BASE DI OFFERTA

Lotto unico- asta 23714

Opificio industriale sito in Martina Franca (TA) alla via Mottola km.2.2, ora via Giuseppe Marraffa, Zona industriale, articolato su tre livelli destinato ad attività di confezionamento e commercio di abiti da uomo con annessi uffici e servizi igienico-assistenziali per circa mq 12.100 di superficie lorda ragguagliata, nonché mq 11.450 di piazzale esterno recintato. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Martina Franca (TA) al Foglio 107, Particella 1052, Sub. 7 Cat. D/1 Rendita catastale € 12.400,00, Sub. 9 Cat. D/1 Rendita catastale € 5.300,00, Sub.10 Cat. D/1 Rendita catastale € 23.860,76, Sub.11 Cat. D/1 Rendita catastale € 7.630,56, e al N.C.T. al Foglio 107, Particella 1052, qual. Ente Urbano. Cabina elettrica riportata nel N.C.E.U. del Comune di Martina Franca (TA) al Foglio 107, Particella 1165, Sub.1 Cat. D/1 Rendita catastale € 468,00 e al N.C.T. al Foglio 107, Particella 1165, qual. Ente Urbano.

Sono ricompresi nel lotto i seguenti beni: 1 Rifasatore Multimatic; 1 Climatizzatore Mitsubishi, Mod. Mszhj25va; 1 Climatizzatore Hisense; 1 Tv- Cc Panasonic, Mod.Vcck1420; 1 Climatizzatore Panasonic, Mod. Etherea; 1 Alimentatore Life, Mod.41.5df1765s; 1 Climatizzatore Mitsubishi, Mod. Msz; 1 Gruppo Continuita' Nilox Mod. Smart520; 1 Gruppo Elettrogeno Itel Mod Tdm/15; 2 Trasformatori Elettrici Trifase.

Prezzo base d'asta € 4.512.875,38 (quattromilionicinquecentododicimilaottocentosestantacinque/38), oltre IVA come per legge

Offerta Minima € 3.384.656,54, oltre IVA come per legge

Rilancio minimo € 3.000,00

In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

L'edificio in esame è stato assentito con Concessione Edilizia n.115 del 03.04.2000, rilasciata dal Comune di Martina Franca (TA). Successivamente sono state apportate modifiche autorizzate attraverso i seguenti titoli:

- D.I.A. del 22.02.2001 per diversa distribuzione spazi interni;
- Autorizzazione di agibilità in data 28.01.2005;
- P.di C. n.57 del 20.04.2010 per la parziale chiusura a vetri del terrazzo al piano secondo, diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di portico nell'area posteriore del primo piano;
- C.I.L.A. del 11.08.2016 per opere di manutenzione e frazionamento in corrispondenza della zona al primo piano ceduta in locazione [fg.107, p.la 1052, sub.7];



- C.I.L.A. del 01.12.2016 per opere di manutenzione e frazionamento in corrispondenza della zona al primo piano ceduta in locazione [fg.107, p.lla 1052, sub.9165].

Lo stato dei luoghi presenta una sostanziale conformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati, fatta eccezione per il manufatto relativo alla cabina elettrica che risulta difforme da quanto assentito con autorizzazione edilizia prot.13544 del 30.04.1984.

La verifica di conformità catastale ha portato alle medesime conclusioni giacché l'opificio è sostanzialmente conforme salvo piccole difformità di scarsa rilevanza; la cabina elettrica risulta non conforme.

Le suddette difformità sono sanabili attraverso un'istanza di P.di C. ai sensi del DPR 380/01 ad un costo stimato di € 6.000,00 per oneri istruttori ed oblazioni oltre ad una spesa di elaborazione pratica da parte di tecnico abilitato pari ad € 4.500,00; analogamente va effettuata una pratica di aggiornamento catastale per una somma complessiva pari a € 3.000,00.

Il fabbricato dispone di una certificazione di agibilità antecedente ai lavori di modifiche più recenti; considerata la modesta incidenza di queste ultime opere è tuttavia possibile produrla mediante incarico a professionista competente in materia.

Si rende dunque necessario presentare nuova istanza di agibilità per l'immobile nella sua interezza per una spesa stimabile in complessivi 5000 euro.

Di tutti questi costi il CTU ha tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima finale indicato quale prezzo base d'asta.

Si dà atto che nella perizia di stima del CTU, Ing. Giuseppe Semeraro alla pag.3 vi è un refuso sull'identificazione catastale della cabina elettrica, laddove viene indicato quale subalterno 11 in luogo del corretto subalterno 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta parzialmente locato con contratti di locazione opponibili alla procedura nei termini di seguito indicati.

- Contratto del 26.06.2014, registrato a Bari in data 08.07.2014, con scadenza naturale al 31.12.2026, giusta determina n. 242 del 20.12.2022 del Comune di Martina Franca, foglio 107, part.1052 (porzione di piazzale di 1000 mq, posto a nord del compendio) - Canone annuale € 17.359,20, oltre IVA;
- Contratto del 13.09.2016, registrato a Ostuni in data 28.09.2016, con scadenza naturale al 12.09.2028, foglio 107, part.1052, sub 7 - Canone annuale € 46.628,04, oltre IVA;
- Contratto del 09.12.2018, registrato a Taranto in data 23.01.2019, con scadenza naturale al 08.12.2030, foglio 107, part.1052, porzione del sub. 10, già sub 8 - Canone annuale € 26.034,00, oltre IVA;
- Contratto del 01.11.2019, registrato a Taranto in data 27.11.2019, con scadenza naturale 31.10.2031, foglio 107, part.1052, sub 11 - Canone annuale € 96.000,00, oltre IVA;

fatta salva l'eventuale applicabilità degli artt. 34 e 35 L.392/78.

Sussiste, altresì, altro contratto di locazione del 01.07.2024, registrato a Taranto in data 24.07.2024, foglio 107, part.1052, porzione del sub.10, non opponibile alla procedura, con canone annuale di € 42.000,00, oltre IVA.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il lotto unico non è gravato da alcun onere condominiale.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La cessione per il lotto unico sarà assoggettata ad IVA con aliquota vigente al momento del trasferimento della proprietà.

Si dà atto che la società in concordato, sussistendone i requisiti, ha optato per l'assoggettamento all'IVA; pertanto qualora l'acquirente sia soggetto passivo IVA, alla cessione dell'immobile sarà applicato il meccanismo dell'inversione contabile (c.d. reverse charge) ex art. 17 comma 6 lett.a-bis DPR 633/72.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti, potrà usufruire delle agevolazioni previste dalla legge, facendone richiesta con modalità e termini già indicati.



Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

DETTAGLI ASTA

- TIPOLOGIA DI ASTA: **PROCEDURA DI VENDITA ASINCRONA** ex art. 24 D.M. 32/2015 (possibilità di invio e ricezione offerte esclusivamente in via telematica).
- TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita;**
- E' PREVISTA LA POSSIBILITA' DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 579.3 CPC;
- CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul seguente IBAN IT42Q0339512900052001112665, intestato a Abilio Spa che dovrà recare la seguente causale: "CP N.11/2020 – Cauzione Codice asta n. 23714 del giorno 08.01.2025".
- DURATA ASTA: **La gara avrà la durata di tre giorni e terminerà il giorno 10.01.2025 alle ore 11.00.**
In caso di offerte proposte negli ultimi quindici minuti, prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di quindici minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito, fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di proroga, ma solo per un massimo di otto prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.
RILANCI: Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 3.000,00.
- NON E' PREVISTA LA FACOLTÀ DEL LIQUIDATORE DI SOSPENDERE LA VENDITA AI SENSI DELL'ART. 107, 4° COMMA L.F.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Art. 1_Registrazione

Art. 2_ Modalità di presentazione delle offerte di acquisto (offerta con modalità telematica)

Art. 3_ Modalità di svolgimento della gara

Art. 4_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 5_ Disposizioni finali

Art. 1_Registrazione

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito www.quimmo.it, inserendo un indirizzo e-mail e una password.

Gli interessati ricevono quindi una mail contenente un link di validazione, che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al sito.

Art. 2_ Modalità di presentazione delle offerte di acquisto (offerta con modalità telematica)

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire entro e non oltre le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, come indicato nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento, tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, presente alla sezione ufficialmente dedicata alla presentazione delle offerte telematiche.

La sezione dedicata alla presentazione delle offerte telematiche è raggiungibile attraverso il sito gestore www.quimmo.it cliccando sul tasto "Invia offerta" presente sulla Scheda di vendita del lotto di interesse.

Una volta raggiunta detta sezione, sarà possibile procedere alla compilazione del format ufficiale "Inserimento offerta".

Nella pagina web iniziale del modulo web ministeriale "Presentazione Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Presentatore

Il soggetto "Presentatore" dell'offerta telematica potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie:

- l'offerente – escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace);
- uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);



- un soggetto non coincidente con l'offerente e munito di regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c.

In caso di offerta presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. la stessa dovrà necessariamente essere presentata tramite avvocato. In caso di successiva aggiudicazione, lo stesso dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata a Abilio S.p.A., entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. L'offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Per partecipare alla procedura di gara il "Presentatore" dell'offerta deve essere in possesso di una **casella di "Posta Elettronica Certificata per la vendita telematica"** ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015. In mancanza di tale apposito indirizzo il Presentatore potrà partecipare ove munito di **firma digitale** e di regolare indirizzo di **Posta Elettronica Certificata**, entrambi riferiti al Presentatore medesimo.

Il Presentatore può far pervenire, per ciascuna gara, l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso Presentatore.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento tramite bonifico bancario di una cauzione a garanzia dell'offerta. Importo della cauzione e codice IBAN a identificazione del conto corrente sul quale effettuare il versamento sono indicati nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento.

Il bonifico indicato dovrà recare la seguente causale: "CP N.11/2020 – Cauzione Codice asta n. 23714 del giorno 08.01.2025". Il versamento deve essere effettuato in tempo utile a consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico dovrà essere effettuato, in modo tale che le somme risultino accreditate su detto conto corrente entro il giorno precedente la data della vendita telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro il giorno antecedente la data della vendita costituisce causa di inammissibilità dell'offerta, ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito da Abilio Spa, in favore del soggetto offerente non aggiudicatario, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato da quest'ultimo per il versamento della cauzione, dedotto il bollo e al netto degli oneri bancari.

Pagamento della marca da bollo digitale

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

Contenuto dell'offerta

L'offerta telematica deve contenere, secondo quanto riportato dall'art. 12 D.M. 32/2015:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, un indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico.
- Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.



- Se l’offerente è minore o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno: l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la responsabilità o rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare/Tribunale, da caricare sul portale.
- **Non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso dall’offerente aggiudicatario.**
- se l’offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa, il nome del legale rappresentante;
- se l’offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della Procedura;
- l’indicazione e descrizione del bene per il quale l’offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della Procedura;
- la data e ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d’inefficacia, al prezzo minimo indicato dal presente Disciplinare di gara, unitamente all’IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell’art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
- la dichiarazione che l’offerta è irrevocabile;
- l’indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s’intenderà di giorni 120); il termine si intende non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini;
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l’invio dell’offerta firmata digitalmente oppure quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta ai sensi dell’art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal presente Disciplinare di gara;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni previste dal presente Disciplinare di gara;
- dichiarazione espressa di aver preso visione del regolamento tecnico di partecipazione e della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l’immobile;
- esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia dell’attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- eventuale dichiarazione di voler ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull’immobile oggetto di vendita, in caso di aggiudicazione definitiva;
- richiesta di agevolazioni fiscali;
- se l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization.

L’offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.quimmo.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l’offerta telematica.

Documenti allegati all’offerta

Sono da allegarsi all’offerta telematica:

- copia della contabile del versamento della cauzione;
- copia di documento di identità dell’offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell’offerta;



- se l’offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell’impresa stessa in corso di validità;
- se l’offerente è minore, o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno copia della autorizzazione del Giudice tutelare/Tribunale.
- se l’offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta;
- qualora l’offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l’offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall’offerente al Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l’art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32;
- qualora l’offerta venga formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l’art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare;
- qualora l’offerta venga formulata tramite procuratore legale (Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall’offerente e/o dagli eventuali co-offerenti, come descritta ai due punti precedenti, e recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione del regolamento tecnico di partecipazione e della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l’immobile;
- l’esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia dell’attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l’eventuale dichiarazione di voler ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull’immobile oggetto di vendita, in caso di aggiudicazione definitiva;
- richiesta di agevolazioni fiscali;

I documenti allegati all’offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.quimmo.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del file offertaintegrale.xml generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio browser web consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il download di detto documento file offertaintegrale.xml, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito upload – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell’offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso “offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m”, tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l’invalidazione del file e dell’offerta.

L’offerta è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perviene oltre il termine stabilito dal presente Disciplinare di gara e se l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente Disciplinare di gara (o se è presentata da un Presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

L’offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.



Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni.

Art. 3_Modalità di svolgimento della gara

L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Abilio S.p.A., almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide secondo i parametri sopra citati ai fini di consentire loro la partecipazione alla gara, che si svolgerà sul portale www.quimmo.it. Ove risultasse prevenuta richiesta di osservazione da parte di "spettatori" in relazione al disposto dell'art. 20 DM 32/2015, Abilio S.p.A., autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali proprietari non eseguiti.

Il gestore della vendita telematica www.quimmo.it, una volta avvenuta la verifica delle offerte, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente la cui offerta sia stata ritenuta valida, le credenziali per l'accesso alla fase di rilancio, e un invito a connettersi al sito accedendo con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

La gara, che si svolgerà con modalità ASINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o e-mail).

Alla gara potranno quindi partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide.

In caso di unica offerta valida, Abilio S.p.A., pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. In caso di pluralità di offerte valide avrà avvio la gara tra tutti gli offerenti con prezzo base d'asta pari al valore dell'offerta più alta ricevuta, e con possibilità di effettuare rilanci come quantificati nella sezione "DETTAGLI ASTA". Nel caso in cui tutte le offerte risultino di pari importo, ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Si potrà procedere all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente del maggior offerente o del primo offerente, anche se gli stessi non risultino connessi al momento dell'avvio della fase di gara.

L'offerente, una volta effettuato l'accesso con le credenziali pervenute, visualizzerà "*Asta in fase di avvio*" in attesa dell'inizio della fase di gara.

L'asta asincrona si svolge sul sito www.quimmo.it. Nella sezione "DETTAGLI ASTA" sono regolarmente indicati data, ora e durata della stessa.

La gara avrà la durata di tre giorni e terminerà il giorno 10.01.2025 alle ore 11:00.

In caso di offerte proposte negli ultimi quindici minuti, prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di quindici minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito, fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di proroga, ma solo per un massimo di otto prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica www.quimmo.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui al presente Disciplinare di gara, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.



Art. 4_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Termini di pagamento

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, di 120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario al seguente IBAN: IT87Z0100515803000000010692, intestato alla procedura, specificando nella causale del bonifico "Tribunale di Taranto "C.P. N.11/2020, saldo prezzo e spese lotto unico:

- a) il residuo prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo versato a titolo di cauzione;
- b) un importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, quale somma forfetaria per le spese, salvo conguaglio;

Nel medesimo termine indicato nell'offerta o, in mancanza, di 120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale), dovrà essere corrisposta la commissione, dovuta ad Abilio, oltre IVA come per legge, versata direttamente a mezzo bonifico bancario alle coordinate che verranno in seguito comunicate.

Il compenso spettante a Abilio Spa è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Abilio S.p.A. (oltre IVA).

Il compenso totale spettante a Abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione, oltre IVA.

SCAGLIONE	Compenso abilio S.p.A. (oltre IVA)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

Ad esempio prezzo di aggiudicazione € 4.512.875,00 - **Compenso Abilio Spa: € 115.257,50**

Tutti gli importi dovuti a titolo di saldo prezzo, spese e commissioni spettanti ad Abilio Spa, sono dovuti nel termine indicato nell'offerta o in mancanza, di 120 giorni (non soggetto a sospensione feriale), a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

Riscontrati gli accrediti delle somme nel termine stabilito, il liquidatore nominerà il Notaio per il rogito dell'atto di vendita.

Spese, onorari e qualunque costo per le formalità di trasferimento saranno posti a carico dell'aggiudicatario, mentre gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (che sarà disposta dal Giudice Delegato, dopo il trasferimento, su istanza del liquidatore) resteranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario avrà la possibilità di ricorrere, per il pagamento del saldo prezzo e spese, a contratto di finanziamento con contestuale iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato in favore del mutuante.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo e delle spese sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, prescelto dall'aggiudicatario, sempre nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Taranto "Concordato preventivo n.11/2020", da consegnarsi al liquidatore in sede di stipula presso il Notaio.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e spese, sarà pronunciata dal Giudice Delegato, su istanza del liquidatore, la decadenza dall'aggiudicazione e sarà incamerata la cauzione, fatto salvo il maggior danno.

Espletati conteggi e pagamenti delle spese, ove non sia dovuto conguaglio dall'aggiudicatario, saranno riaccreditati a quest'ultimo eventuali importi in esubero. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

Stipula dell'atto di vendita

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per



imposte, presso il Notaio che verrà indicato dalla procedura.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Informazioni e dichiarazioni

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.quimmo.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del *Disciplinare di gara* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A..

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario unitamente alla cancellazione della trascrizione del decreto di apertura del concordato preventivo. Il Giudice Delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108, dopo il rogito e dopo il saldo integrale del prezzo e delle spese di trasferimento anche fiscali.

Garanzie

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di abilio S.p.A.. È esclusa qualsiasi responsabilità per abilio S.p.A., per la Procedura e per la Custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

Spese notarili, accessorie e tributi

Le spese notarili, le spese di trascrizione e di volturazione, nonché le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale IVA, l'imposta di registro, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), e gli altri oneri fiscali e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

Imposte, ed altri oneri, documenti da consegnare



La presente vendita è soggetta ad IVA secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal liquidatore a mezzo PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e sarà tenuto a consegnare al liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al liquidatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

Trasferimento della proprietà

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella perizia di stima e nel presente avviso e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal liquidatore. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 L.f.

Consegna

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

Eventuali beni mobili presenti all'interno del lotto oggetto di vendita, saranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

Inadempimento dell'aggiudicatario- Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale 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, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Art. 5_ Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Procedura.

La vendita avviene alla condizione "**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile**" con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Dopo il termine della gara, in ogni caso di mancata aggiudicazione, Abilio provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, nonché dalla abilio S.p.A..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Disciplinare di gara, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A



tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta.

PUBBLICITÀ E COMUNICAZIONI

Almeno quarantacinque giorni prima della gara il presente disciplinare di gara e avviso di vendita sarà:

- pubblicato, sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia a cura di Abilio Spa;
- inserito sul sito internet www.quimmo.it, unitamente alla perizia di stima, nonché sul portale fallimenti.it;
- comunicato a mezzo pec a cura della procedura di liquidazione ai creditori ipotecari iscritti.

Taranto, li 08.11.2024

Il Liquidatore
Dott. Anna Maria Altavilla

