

STUDIO LEGALE
Avv. Teodora Colangelo
Patrocinante in Cassazione
Piazza Italia, 6 - 71121 Foggia
Tel. 0881/ 708828; fax 708828

TRIBUNALE DI FOGGIA - Sezione fallimentare

Fallimento n. 50/2019

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

Gara telematica asincrona a tempo con prolungamento
8° esperimento telematico

L'Avv. Teodora COLANGELO, Curatore del Fallimento n. 50/2019 R.G.F. Tribunale di Foggia (indirizzo pec procedura: f50.2019foggia@pecfallimenti.it), dovendo procedere alla vendita senza incanto, con modalità competitive, dei beni immobili acquisiti alla massa attiva della procedura, visto il programma di liquidazione depositato in data 01.06.2020;

visto

il provvedimento del 15.06.2020 con il quale il Giudice Delegato ha approvato il predetto programma in sostituzione del Comitato dei Creditori, autorizzando contestualmente il compimento di atti conformi;

visto

il nuovo decreto del G. D. di autorizzazione alla vendita dell' 8.11.2024,

AVVISA

che a decorrere **dal giorno 10 marzo 2025 - con inizio alle ore 12:00 - al giorno 25 marzo 2025 - con termine alle ore 12:00 -**, avrà luogo in via esclusiva, una procedura competitiva di

VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

a mezzo del commissionario Gruppo Edicom s.p.a., accessibile dal **sito www.doauction.com** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di 100/100 di:

Unità immobiliare a destinazione commerciale costituita da un piano interrato e tre sovrastanti livelli fuori terra in fabbricato sito nel centro storico del Comune di

Foggia alla Via Arpi nn. 107,109,111 e 113, ricadente in zona A1 – “Città murata” del vigente strumento urbanistico comunale (PRG Foggia 2001 adeguamento 2008). L’immobile, la cui struttura portante è in conglomerato cementizio armato, presenta una superficie commerciale complessiva di mq. 1.271,30 e risulta più dettagliatamente descritto nella perizia di stima dell’ing. Francesco Cella, agli atti della procedura.

DATI CATASTALI

L’immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 845 subalterno 1, e particella 1208 subalterni 56,66 e 67, z.c. 1, cat. D/8, rendita € 34.842,76, via Arpi 1S-T- 1-2.

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con Vico San Martino, p.lla 2765 del foglio 96 e con Via Arpi.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla perizia di stima dell’ing. Cella, è stata riscontrata difformità rispetto al progetto assentito ai fini del rilascio della C.E. n. 198/80 del 22/07/1980, consistente nella realizzazione di un volume sottotetto in aggiunta a quelli regolarmente autorizzati. Trattasi di regolarità sanabile alla stregua della vigente normativa. La prima pratica edilizia relativa al manufatto è la C.E. 198/80 del 22/07/1980 per “lavori di restauro di un fabbricato in via Arpi”. Non è risultato reperibile il certificato di agibilità; è stata, invece, reperita la certificazione di inizio e ultimazione lavori del Sindaco del Comune di Foggia rilasciata in data 09.11.1982 con prot. N. 10663.

Risultano inoltre agli atti: la C.E. n. 67/92 dell’ 11/08/1992 per la “ristrutturazione di un locale adibito a magazzino annesso al supermercato”; la C.E. n. 42/95 del 03/03/1995 per “variante strutturale, demolizione e ricostruzione del muro prospiciente vico San Martino e spostamento del vano montacarichi”; la C.E. in sanatoria n. 1530/98 del 13/11/1988 ex L. 47/85 art. 35 per la realizzazione di una tettoia in metallo, pratica 1617 CN 1985.

Il C.T.U. ha riscontrato una difformità rispetto alla planimetria in atti dell’Agenzia delle Entrate, consistente in una diversa distribuzione di spazi interni al piano terra e nella mancata rappresentazione in planimetria del volume sottotetto difforme.

Detta difformità catastale risulta regolarizzabile mediante apposita procedura di variazione catastale con programma ministeriale Doc.Fa presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato predisposto dal C.T.U. ing. Francesco Cela, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), allegato alla perizia in atti della procedura, con validità fino al 31.12.2026, dal quale risulta che l'immobile è in classe G con un indice di prestazione EP gl, nren pari a 25.5970 KWh/mq anno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente libero.

PREZZO BASE D'ASTA € =280.000,00= (duecentottantamila/00)

CAUZIONE 10% DEL PREZZO OFFERTO

RILANCI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA € 8.000,00 (ottomila/00).

OFFERTA MINIMA

Potranno essere formulate offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base e, quindi, a partire **da € =210.000,00=**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

-*- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web **www.doauction.com** mediante formulazione di offerta telematica di acquisto e pagamento 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 alle seguenti coordinate: IBAN **IT90E0326804607052737800862** (BIC: SELBIT2BXXX - Banca: BANCA SELLA - S.P.A.VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143), **indicando quale causale di versamento: "Fallimento n. 50/2019 Tribunale di Foggia lotto unico cauzione"**, e come beneficiario Gruppo Edicom s.p.a.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul predetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato al Commissionario allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (è, quindi, **opportuno** eseguire il pagamento della cauzione almeno

cinque giorni lavorativi prima della data della fine della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o due giorni lavorativi prima della fine vendita, se effettuato tramite bonifico urgente);

-*- il mancato accredito del bonifico sul conto nei tempi indicati è causa di inefficacia dell'offerta;

-*- la copia della contabile del versamento a mezzo bonifico deve essere caricata nel sistema durante la formulazione dell'offerta e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico;

-*- all'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissario entro due giorni lavorativi dal termine della gara;

-*- 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 (non necessariamente notarile), riportante tutti i riferimenti del delegante e del lotto unico in vendita. Detta procura dovrà essere recapitata al Gruppo Edicom S.p.a. - Via Torre Belfredo n. 64, 30174 Venezia, **solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo commissario.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 del 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 Gruppo Edicom S.p.a. entro i termini di seguito indicati;

-*- il commissionario fornirà 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. A tal fine, potrà essere contattato anche il Curatore all'indirizzo di posta elettronica ordinaria: teodoracolangelo@tiscali.it, oppure all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura: f50.2019foggia@pecfallimenti.it, o ai numeri di tel: 0881.708828; 348.8419710;

-*- **ogni offerta, che dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 24 marzo 2025**, sarà ritenuta valida ed efficace solo previo 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: **anche la cauzione, in ogni caso, dovrà risultare accreditata sul conto entro le ore 12.00 del 24 marzo 2025;**

-*- 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 lotto (pari al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato), quindi **se inferiore ad € =210.000,00=;**

-*- in caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a € =8.000,00=. L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, ossia dopo le ore 12.00 del giorno 24 marzo 2025, 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;

-*- l'offerta è altresì inammissibile se prevede il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oltre il termine di centoventi giorni come di seguito indicato.

Svolgimento della gara

-*- In caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta e con rilanci minimi come innanzi indicati. Nell'ipotesi di rilanci effettuati nei **cinque minuti** antecedenti l'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara stessa fra gli offerenti di ulteriori cinque 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;

-*- nel caso di pluralità di offerte, quando la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:

a) il prezzo più alto determinerà in ogni caso la prevalenza dell'offerta;

b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo;

d) ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre secondo i criteri che precedono, i beni saranno aggiudicati a colui il quale ha formulato l'offerta per primo.

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

Esito vendita telematica

-*- all'esito della vendita telematica il commissionario comunicherà, sulla pec della procedura fallimentare, la relazione finale di gara o comunque di aggiudicazione (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

-*- tutte le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.

Visite ed altre informazioni del bene

-*- I beni immobili oggetto di vendita potranno essere visionati, previa richiesta da

inoltrare direttamente al sottoscritto Curatore (all' indirizzo pec della procedura: f50.2019foggia@pecfallimenti.it o chiamando ai numeri di telefono 0881.708828; 348.8419710);

-*- il Commissionario fornirà ogni utile informazione telefonica (al n. 080.5722975) o a mezzo e-mail (info@doauction.com) agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in vendita;

-*- grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia di stima e di tutta la documentazione inerente, nonché delle condizioni che disciplinano la vendita, le quali si intendono accettate con la partecipazione alla presente procedura competitiva;

-*- **il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto** in cui attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, formalità, vincoli ed oneri come dettagliatamente descritti nella perizia di stima del C.T.U. ing. Francesco Cella e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari agli atti della procedura. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui le eventuali differenze di superficie, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo essendosi di ciò tenuto già conto nella valutazione del bene.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

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

A) Il Curatore depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. e darà 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 fallimentare in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. **B)** Decorso il suddetto termine di 10 giorni, l'aggiudicatario in via definitiva sarà tenuto a versare, **entro i successivi 120 (centoventi) giorni**, o nel termine diverso ed inferiore come indicato nell'offerta, il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione), le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria e provvisoria del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), i compensi di vendita spettanti al Commissionario (pari allo 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 ed intestati a: **Fallimento n. 50/2019, codice IBAN: IT80H088101570000050005792**, indicando le seguenti rispettive causali: **"saldo prezzo vendita Fall. n. 50/2019 Tribunale di Foggia lotto unico."** e **"spese di trasferimento vendita Fall. n. 50/2019 Tribunale di Foggia lotto unico"**. Invece, il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura sopra indicata, andrà effettuato - entro e non oltre 15 giorni dall'aggiudicazione - mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.a., recante il seguente codice IBAN: **IT16D0326804607052737800861** (BIC: SELBIT2BXXX - Banca: BANCA SELLA - S.P.A.VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143, indicando quale causale di versamento: **"Compensi di vendita - Procedura Fall. n. 50/2019 Tribunale di Foggia lotto unico"**, e come beneficiario Gruppo Edicom s.p.a. 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.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Espletata la vendita e fatti salvi gli artt. 107 e 108 L.F., il Curatore chiederà al G.D. l'autorizzazione a vendere all'aggiudicatario, mediante atto notarile da stipularsi presso il notaio scelto dalla Curatela, svolgente comunque attività nel Comune di Foggia. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto pubblico notarile. Il contratto di vendita sarà stipulato entro e non oltre 60

(sessanta) giorni dalla data di versamento del saldo prezzo e delle spese ed imposte inerenti, e comunque decorso il termine di dieci giorni dal deposito della documentazione al G.D. di cui all'art. 108 L.F. precisandosi che tale termine è posto ad esclusivo beneficio del fallimento e fatta salva ogni diversa determinazione ex artt. 107 e 108 L.F. Ed in effetti, il Curatore può sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° co. L.F., qualora pervenga, all'indirizzo pec della procedura, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Ai sensi dell'art. 108, 1° co., L.F. il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto giusto tenuto conto delle condizioni di mercato. Le spese e gli onorari notarili sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. A titolo semplificativo, quindi, graveranno sull'acquirente 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 unico. 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. Successivamente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita e, in ogni caso, subordinatamente al pagamento integrale del prezzo, verrà disposta la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ai sensi dell'art. 108 L.F. In particolare, una volta incassato il prezzo ed eseguita la vendita mediante atto pubblico notarile, il Curatore chiederà al Giudice Delegato, a norma dell'art. 108 co. 2 L.F., l'emissione del decreto di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi gravanti sull'immobile. L'adempimento materiale delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli dovrà essere eseguita presso i competenti Uffici a cura e spese dell'aggiudicatario.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso e la perizia di stima perizia con tutti gli allegati, saranno pubblicati a cura del Curatore 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.;

L'Avviso di vendita, unitamente alla perizia con gli allegati, saranno altresì pubblicati e visionabili sui siti: **www.doauction.com**; **www.asteannunci.it**; **www.canaleaste.it**; **www.tribunale.foggia.it** **www.asteavvisi.it**; **www.rivistaastegiudiziarie.it** nonché sui siti commerciali **www.casa.it**; **www.bakeka.it** ed altri portali commerciali collegati, sempre almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione tecnica in atti della procedura.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale **www.doauction.com**.

Per maggiori informazioni, contattare il Curatore Fallimentare Avv. Teodora Colangelo all'indirizzo pec della procedura: f50.2019foggia@pecfallimenti.it o all'indirizzo di posta ordinaria teodoracolangelo@tiscali.it o chiamando ai numeri di telefono 0881.708828; 348.8419710.

Foggia, 11 dicembre 2024

IL CURATORE FALLIMENTARE
Avv. Teodora Colangelo