TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO: C.P. 11/2013

GIUDICE DELEGATO: Dott. Michele DE PALMA

COMMISSARIO LIQUIDATORE: Dott. Alessandro Cacciapuoti

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI EX ART. 107, COMMA 1 L.F.

Il sottoscritto Dott. Alessandro Cacciapuoti, nominato Commissario Liquidatore del Concordato in epigrafe, C.P. 11/2013, visto il provvedimento del 13/04/2015 di approvazione dell'istanza di vendita G.D. Dott. Valentino Lenoci, visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

RENDE NOTO

Che a partire **dal 07/12/2026 alle ore 12:00** sino **al 18/12/2026 alle ore 12:00** si procederà alla vendita tramite gara competitiva telematica, a mezzo del soggetto specializzato Gruppo Edicom S.p.A., accessibile dal portale www.doauction.it, del seguente lotto:

LOTTO UNICO *Complesso immobiliare a destinazione industriale sito nel Comune di Orte (VT), località Fornace, via Vocabolo Camerano n. 35, già S.P. 150, nella zona periferica di Orte Scalo, già adibito alla produzione di laterizi, composto da capannoni produttivi, depositi, officina, tettoie, locali accessori e tecnici, palazzina uffici con alloggio del custode, servizi per il personale, piazzali e terreni annessi, con adiacente area destinata a cava di argilla.*

Secondo le consistenze riportate nella perizia, i capannoni e gli annessi produttivi sviluppano una superficie complessiva di circa mq 35.833. La palazzina destinata a uffici e alloggio del custode si articola su piano terra e primo, per complessivi mq 380 circa; è inoltre presente un distinto fabbricato destinato ai servizi per gli operai, di circa mq 190. Completano il complesso i locali tecnici destinati a cabina elettrica e cabina metano, nonché un corpo di fabbrica dismesso e diroccato già destinato agli essiccatoi del primitivo impianto.

I fabbricati industriali presentano prevalentemente strutture portanti in acciaio, tamponamenti in laterizio e, in parte, in lamiera, pavimentazioni industriali in cemento e coperture a falde, per le quali la perizia segnala la presenza di pannelli in eternit. Le aree esterne comprendono piazzali carrabili per circa mq 47.294, destinati alla viabilità interna, alla movimentazione dei mezzi e allo stoccaggio dei prodotti.

L'intero compendio descritto nella relazione peritale si estende su una superficie di circa mq 398.120, comprendente l'area di cava, pari a circa mq 83.260; tale consistenza include particelle con differenti intestazioni, da distinguere ai fini dell'esatta individuazione dei beni oggetto di vendita.

Alla data degli accertamenti peritali lo stabilimento risultava dismesso e la cava inattiva, con autorizzazione estrattiva scaduta e non rinnovata. La relazione segnala inoltre contaminazione di parte del sito, interessato da abbancamento di fanghi industriali e da interventi di messa in sicurezza d'emergenza, con opere di messa in sicurezza permanente non completate alla medesima data.

Per l'esatta individuazione catastale, la consistenza dei beni, la situazione urbanistica, i vincoli paesaggistici, le criticità ambientali e le ulteriori caratteristiche del compendio si rinvia alla perizia e ai

relativi allegati, da esaminare unitamente agli atti di vendita.

PREZZO BASE: € 1.070.267,25 oltre eventuali oneri di legge

OFFERTA MINIMA: € 802.700,43 oltre eventuali oneri di legge

RILANCI MINIMI: Non inferiori ad € 50.000,00

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web **www.doauction.it** mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto** da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;

- Il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Commissionario Gruppo Edicom Spa alle seguenti coordinate: Codice IT90E0326804607052737800862 indicando quale causale di versamento: "Cauzione- Procedura C.P. n. 11/2013 Tribunale di Bari lotto unico"

Le offerte potranno essere presentate entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente la data di chiusura della vendita;

- Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato al Commissionario allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, sarebbe opportuno eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente);

- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta;

- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituito dal Commissionario Gruppo Edicom Spa;

- Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito **www.doauction.com**, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

- Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale, riportante tutti i riferimenti del delegante e del lotto in vendita. Detta procura dovrà essere recapitata all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it**, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della PEC. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del delegante, oltre a copia di visura camerale (in corso di validità) della società delegante. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato versamento del saldo prezzo, delle spese e dei compensi del Commissionario Gruppo Edicom Spa. entro i termini indicati nel paragrafo successivo **("Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria")**;

- 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 (75% del prezzo base d'asta sopra indicato). In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello sopra indicato con riferimento a ciascun lotto. L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

- In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **3 minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **3 minuti** fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

- terminata la gara verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

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

- La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, delle perizie di stima a firma dell'Ing. Domenico Agatiello e di ogni altro allegato che sarà considerato comunque conosciuto al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto del bene staggito desumibile dagli atti del fascicolo processuale pubblicato;

- In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente; pertanto la presentazione dell'offerta presupporrà l'integrale conoscenza e accettazione della documentazione allegata e delle condizioni di partecipazione.

ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

A. I Curatori depositeranno telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. chiedendo di essere autorizzati a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita ai sensi dell'art. 108 L.F., in caso pervengano offerte irrevocabili d'acquisto migliorative per un importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto.

B. L'aggiudicazione sarà considerata definitiva trascorsi 10 giorni dalla chiusura della gara. L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata dai Curatori all'aggiudicatario tramite lettera di saldo prezzo. **Entro i successivi 120 giorni decorrenti dalla ricezione della lettera di saldo prezzo** l'aggiudicatario sarà tenuto a versare **il saldo prezzo** (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione), le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria del **10% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**), i compensi di vendita spettanti al Commissionario (**pari al 3 % oltre iva sul prezzo di aggiudicazione**).

C. Le spese di trasferimento saranno comunicate dai Curatori all'aggiudicatario che dovrà provvedere al pagamento nel termine indicato.

Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura, indicando le seguenti, rispettive, causali: "**saldo prezzo vendita procedura C.P. n. 11/2013 Tribunale di Bari lotto unico**" e "**spese di trasferimento vendita procedura C.P. n. 11/2013 Tribunale di Bari lotto unico".**

Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura sopra indicata, andrà effettuato entro e non oltre 15 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.a., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - C.P. n. 11/2013 Tribunale di Bari lotto unico".

In caso di mancato versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e dei

compensi del Commissionario, entro i termini previsto al precedente punto B), l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà il diritto al trasferimento del bene nonché, a titolo di penale, la cauzione versata.

D. La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario; in ogni caso con decreto sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli;

E. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto quali, a titolo meramente esemplificativo: le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva, le certificazioni di legge, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate al precedente punto C e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto. Sarà, altresì, a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta del certificato energetico nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà.

Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario che li verserà direttamente alla Procedura sul conto corrente intestato alla procedura secondo le modalità ed entro i termini che saranno comunicati dal Liquidatore all'aggiudicatario.

I beni che costituiscono oggetto di cessione sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo.

È compito degli offerenti verificare con congruo anticipo lo stato dei beni.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. La Procedura e il Commissionario sono manlevati da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e successivamente al residuo prezzo.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato in qualità di "**Soggetto Legittimato alla Pubblicazione" anche sul "Portale delle Vendite Pubbliche**" istituito presso il Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica, ai sensi dell'art. 490, I comma c.p.c.;

- Il presente avviso e la perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni sui siti: **www.doauction.it; www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it**
  per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale **www.doauction.it;**

  Per maggiori info e richiesta visone dei beni, contattare il Liquidatore: Dott. Alessandro Cacciapuoti, tel.: 080 9762599 E- Mail: studio_cacciapuoti@hotmail.it

Bari, lì 18/11/2026

Il Commissario Liquidatore

Dott. Alessandro Cacciapuoti