

PROCEDIMENTO DI COMPOSIZIONE NEGOZIATA
EX ART. 12 E SEGG. C.C.I.I. N. INEG_0000004437 – società *omissis* SRL

**PROCEDURA COMPETITIVA FINALIZZATA ALLA RACCOLTA DI
OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO DI BENI IMMOBILI
ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI
DA SVOLGERSI IN PRESENZA**

Il sottoscritto Avv. Claudio Romanazzi, in qualità di Esperto Indipendente iscritto nell'elenco di cui all'articolo 13, comma 3, CCII presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di BARI, nominato nel procedimento di C.N. n. ineg_0000004437 giusto verbale di nomina della Commissione del 05.11.2024,

comunica che:

il giorno 26 giugno 2025, alle ore 16,00, in Bari, alla via N. Putignani n. 178, procederà alla vendita degli immobili qui di seguito descritti e precisamente:

CAPANNONE PER MAGAZZINO E FABBRICATO PER ESPOSIZIONE E VENDITA DI MATERIALI PER L'EDILIZIA, SITO IN CANOSA DI PUGLIA (BT) VIA CERIGNOLA/S.P. 231 - KM 0,850, POSTO AL PIANO TERRA CHE SVILUPPA UNA SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA, DI CIRCA:

- CAPANNONE/DEPOSITO - MQ 2.232,00;
- ESPOSIZIONE RIVESTIMENTI – MQ 172,00;
- PIAZZALE – MQ 1.662,00;
- ESPOSIZIONE BOX BAGNI E DIREZIONE – MQ 428,00;
- UFFICIO AMMEZZATO – MQ 14,30;
- VANO TECNICO – MQ 9,50.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 23, MAPPALE 160, SUBALTERNO 2, CATEGORIA D/8, POSTO AL PIANO T, RENDITA: € 3.344,06 E FOGLIO 23 MAPPALE 160 SUBALTERNO 4, CATEGORIA D/8, POSTO AL PIANO T, RENDITA: € 11.916,55.

Il compendio immobiliare è ubicato in una zona periferica di Canosa di Puglia, dove sono presenti molteplici attività, ed è situato direttamente sulla strada principale che collega a Cerignola. L'accesso avviene attraverso un cancello scorrevole elettrico, direttamente sul piazzale scoperto di pertinenza recintato, che misura circa 1.662 mq ed è adibito a parcheggio, nonché a carico e scarico merci. Nell'estremità nord del piazzale, di fronte al cancello di ingresso, si trovano tre capannoni con una superficie commerciale complessiva di circa 2.232 mq, attualmente utilizzati come deposito merci per l'edilizia. Nella parte est del piazzale, e posizionati al confine del lotto, si trovano due fabbricati collegati tra loro, adibiti a esposizione di materiali per l'edilizia. Il primo fabbricato ha una superficie commerciale di circa 428 mq, oltre al sovrastante ufficio al piano ammezzato con una superficie commerciale di circa 14 mq e sovrastante lastrico solare con vano tecnico. Il secondo fabbricato ha una superficie commerciale di circa 172 mq, il tutto come meglio precisato – anche in ordine allo *status* urbanistico ed edilizio – nella perizia estimativa redatta in data 23.07.2024 dall'Esperto Stimatore Arch. Salvatore Lanotte.

PREZZO BASE: € 1.242.044,00 (euro unmilione duecento quarantadue mila quarantaquattro/00)

OFFERTA MINIMA: € 1.000.000,00 (euro un milione/00)

RIALNCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 20.000,00 (euro ventimila/00)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

Si precisa che il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione e che non è ammessa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) I soggetti interessati a partecipare al presente procedimento competitivo dovranno far pervenire le proprie offerte presso lo studio dell'Esperto, in busta chiusa e sigillata.
- 2) **Le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'apertura delle buste, con esclusione del sabato e della domenica, presso lo studio del sottoscritto professionista, sito in Bari alla via N. Putignani, n. 178.** L'offerente dovrà presentare in busta chiusa la dichiarazione irrevocabile d'acquisto con specifica indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Tale busta dovrà essere, a pena di esclusione dal procedimento competitivo, sigillata e controfirmata dall'offerente (ovvero dal rappresentante legale qualora l'offerente sia una società) sul lembo di chiusura, in modo tale che non sia possibile dar corso all'apertura della busta senza alterazione della stessa.
- 3) Non saranno ammesse offerte presentate con modalità differenti da quelle indicate nel presente bando. Non saranno ammesse neppure offerte parziali, nemmeno nel caso di presentazione di offerta congiunta formulata da più soggetti, né offerte in tutto o in parte sottoposte a condizioni o espresse in modo indeterminato o incomplete.
- 4) L'offerta irrevocabile d'acquisto sottoscritta ed in bollo da euro 16,00, dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (persona fisica o giuridica) cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.
 - Se l'offerente è minorenne, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
 - Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
 - Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un Ente e/o di una società di persone e/o di capitali, deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
 - Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015.
 - Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Pertanto, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
 - l'anno e il numero della procedura di C.N. (INEG_0000004437/2024);
 - il referente della procedura (Avv. Claudio Romanazzi);
 - la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;

- i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà in ogni caso essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione. In caso di mancata indicazione del termine, esso si intenderà di 60 (sessanta) giorni, decorrenti dalla data dell'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., il quale dovrà essere munito di procura speciale notarile da allegarsi alla busta con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

5) Con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

se persona fisica:

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- copia del codice fiscale in corso di validità dell'offerente;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale dei coniugi o, se non coniugato, certificato di stato libero;

se società o persona giuridica:

- certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza;
- copia del documento d'identità e codice fiscale in corso di validità del rappresentante o dei rappresentanti legali;

se cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

6) Con l'offerta dovranno essere depositati **assegni circolari non trasferibili (da inserire nella busta chiusa)** intestati a "ITIS SRL" per un importo pari **al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta a titolo di penale in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine fissato dal presente bando e/o rifiuto all'acquisto.

7) Saranno dichiarate **inefficaci**:

- le offerte pervenute **oltre il termine** indicato per la presentazione. Della data e dell'ora di deposito faranno fede la data e l'ora apposte dal personale di segreteria dello studio, il quale dovrà riportare sulla busta depositata il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione, il nome dell'Esperto, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora di ricezione;
- le offerte **inferiori al prezzo minimo** indicato nel presente avviso di vendita;
- le offerte **non accompagnate dalla cauzione** prestata con le modalità innanzi indicate.

8) L'offerta presentata è **irrevocabile**. Il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione dello stesso nel giorno e nell'ora fissati per l'apertura delle buste, ovvero all'offerente il prezzo più alto a seguito della gara di cui al successivo punto 10).

- 9) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, al versamento del saldo mediante uno o più assegni circolari secondo le specifiche indicazioni che gli saranno fornite dal referente della procedura Avv. Claudio Romanazzi. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

- 1) Nel giorno prefissato l'Esperto:
 - verificherà la validità delle offerte dichiarando inefficaci:
le offerte pervenute oltre il termine indicato per la presentazione;
le offerte inferiori al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita;
le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità innanzi indicate;
 - provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
 - provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
 - dichiarerà aperta la gara.
- 2) Qualora risultasse presentata un'unica offerta valida, il bene sarà immediatamente aggiudicato all'unico offerente.
- 3) In caso di più offerte valide, invece, l'Esperto inviterà gli offerenti a dar corso alla gara, ponendo a base d'asta l'offerta più alta. Le offerte in aumento, durante l'eventuale gara, non potranno essere inferiori ad € 20.000,00 (€ ventimila/00).
- 4) Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà compiuto il rilancio più alto. In particolare, il referente della procedura inviterà i partecipanti a dar corso alla gara, all'uopo, assegnando loro il termine di 5 (cinque) minuti per effettuare il rilancio. In caso di rilancio entro il termine su indicato, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- 5) Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Il predetto immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con ogni accessione, pertinenza, servitù, attiva e passiva, e diritto. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno, pertanto, dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2) La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici) ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- 3) La vendita avviene nell'ambito di una procedura di composizione negoziata della crisi e pertanto, ai sensi dell'art. 24, comma secondo, CCII, l'atto trasferimento non sarà soggetto all'azione revocatoria di cui all'articolo 166, comma 2, CCII in quanto coerente con l'andamento e lo stato delle trattative e con le concrete prospettive di risanamento attualmente esistenti;
- 4) L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate negli allegati, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 5) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le verifiche sul regime fiscale della vendita.
- 6) Il compendio immobiliare sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. In occasione della stipula dell'atto pubblico di vendita, oltre alla parte venditrice, alla parte acquirente e all'Esperto, compariranno dinanzi al Notaio rogante anche tutti i soggetti titolari delle iscrizioni e/o trascrizioni gravanti sull'immobile che, in detta sede, previa ricezione della somma loro spettante in ragione del credito per il quale risulta l'iscrizione e/o la trascrizione pregiudizievole, presteranno ex art. 2668 c.c., il consenso alla cancellazione dei suddetti gravami.
- 7) Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudiziali sono a carico dell'aggiudicatario. A carico dell'aggiudicatario saranno anche le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale dell'atto pubblico di compravendita, nonché oneri fiscali e tributari di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo, con le modalità che saranno indicate dall'Esperto e/o dal Notaio incaricato di redigere l'atto pubblico di compravendita.
- 8) Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo. In caso di mancato saldo prezzo nei termini su indicati, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta.
- 9) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ambedue agli atti di causa e che potranno essere consultate sui siti internet individuati per la pubblicità legale.
- 10) Oggetto di vendita è un bene immobile strumentale. La parte venditrice dichiara di voler esercitare l'opzione IVA. L'acquisto, pertanto, è soggetto ad IVA e sarà dovuta dalla parte acquirente se riveste la qualità di soggetto passivo IVA.
- 11) Si precisa che tutte le attività concernenti la presente procedura competitiva saranno effettuate dall'Esperto presso il suo studio, in Bari, alla via N. Putignani, n. 178.
- 12) L'immobile potrà essere visitato da eventuali interessati previo appuntamento telefonico da fissarsi direttamente con l'Esperto (080/5219456 – mail c.romanazzi@welaw.it) dove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE
STIPULA ATTO PUBBLICO NOTARILE

- 1) Una volta individuato l'aggiudicatario del lotto oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, questi dovrà provvedere, entro i termini fissati nel presente bando, al versamento del saldo prezzo, nonché di tutte le spese connesse al trasferimento immobiliare (a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo: spese e imposte di registrazione, trascrizione e voltura catastale; spese per cancellazione formalità pregiudizievoli, l'onorario del Notaio, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto, oneri fiscali e tributari di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita) secondo le indicazioni che saranno tempestivamente comunicate dall'Esperto.
- 2) Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo e delle spese connesse al trasferimento determinerà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale.
- 3) La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile a ministero del Notaio Dott. Paolo Porziotta di Canosa in Puglia, con studio in via Savino di Bari n. 27. Le relative spese sono a carico dell'aggiudicatario. La parte venditrice società *omissis* Srl provvederà all'emissione di regolare fattura di vendita.
- 4) È compito degli offerenti verificare con congruo anticipo lo stato di manutenzione dei beni. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri per l'adeguamento alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenti – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo e saranno a carico dell'aggiudicatario, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. La Procedura di Composizione Negoziata e i suoi organi sono, pertanto, manlevati da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo.

PUBBLICITA'

Della presente vendita sarà data pubblica notizia, almeno 20 giorni prima della data della vendita, mediante la pubblicazione del presente avviso di vendita e della perizia di stima, sul portale nazionale www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it a cura del Soggetto Specializzato Società Gruppo Edicom SpA.

Per maggiori informazioni e richiesta di visita degli immobili, contattare l'Esperto Indipendente Avv. Claudio Romanazzi, con studio in Bari alla via N. Putignani, 178, Telefono 080/5219456, E-mail c.romanazzi@welaw.it

Bari, 26 maggio 2025

L'Esperto Indipendente
Avv. Claudio Romanazzi

