

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Fallimenti

Fallimento “Società di fatto Avatar S.r.l. e SITAS di D’Alfonso del Sordo

Anna Edvige Elisabetta & C. S.n.c.” - n. 43/2013 Reg. Fall.

Giudice delegato: Dott. Antonio Lacatena

Curatore: Avv. Giuseppe Frasca

Istanza per la modifica dell’autorizzazione all’esecuzione della vendita di immobile

secondo le disposizioni del C.P.C.

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Frasca, Curatore del fallimento in epigrafe, dovendo procedere alla vendita telematica senza incanto, con modalità competitive ed ai sensi dell’art. 107 L. Fall., dei beni immobili acquisiti alla massa attiva della procedura,

PREMESSO

- che il Giudice Delegato con decreto ha già autorizzato lo scrivente all’esecuzione della vendita delle unità immobiliari, acquisite all’attivo fallimentare e site in San Severo alla Via Teano Appulo n. 15 e 17, classificabili come unico lotto e costituenti il complesso alberghiero denominato “HOTEL MILANO”, meglio descritto nella relazione redatta dall’Ing. Pasquale Toziani in data 16/02/2022 e depositata il 17/02/2022, all’uopo nominato dal Giudice Delegato;
- che la vendita delle menzionate unità immobiliari tramite procedura competitiva telematica prevede l’ausilio del commissario Edicom Servizi S.r.l., il quale ha proposto quale compenso per lo svolgimento della su indicata attività l’importo pari all’1,9 %, oltre IVA, sul prezzo di aggiudicazione;
- che, nelle more, la società GSD S.r.l. ha formulato la proposta del compenso pari all’1,00 %, oltre IVA, sul prezzo di aggiudicazione per lo svolgimento dell’attività relativa alla vendita delle menzionate unità immobiliari tramite procedura competitiva telematica;
- che la proposta formulata dalla GSD S.r.l. può essere ritenuta meritevole di accoglimento, poiché incentiva maggiormente il possibile acquisto da parte dei terzi delle unità immobiliari poste in vendita, tenuto conto del valore di stima delle unità immobiliari, pari ad € 1.000.000,00, attribuito dal Consulente Tecnico d’Ufficio nominato;
- che, dunque, appare opportuno indicare la GSD S.r.l., quale soggetto deputato all’attività relativa alla vendita delle menzionate unità immobiliari tramite procedura competitiva telematica ed ai riconsigliati adempimenti pubblicitari, sostituendola alla Edicom Servizi S.r.l., quest’ultimo soggetto indicato nella precedente istanza per l’autorizzazione all’esecuzione della vendita;
- che, pertanto, si procede alla modifica dell’avviso di vendita nei termini che seguono, tenuto conto delle precedenti considerazioni quivi esposte;
- che la menzionata perizia di stima identifica integralmente il bene immobile oggetto della presente istanza di autorizzazione alla vendita, essendo stati acquisite tutte le informazioni necessarie per darsi corso alla liquidazione;
- che il valore assegnato a tale lotto, come da perizia svolta dall’Ing. Pasquale Toziani, risulta essere pari a



complessivi euro 1.000.000,00 (un milione/00);

- che è opportuno procedere alla vendita secondo competitività, trasparenza e pubblicità del sopraccitato bene, al fine di realizzare l'attivo fallimentare;
- che non risulta costituito il Comitato dei Creditori;
- che si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, con l'ausilio del commissionario GSD S.r.l., del seguente bene.

LOTTO UNICO:

UNITÀ IMMOBILIARE

Costituita dal complesso alberghiero denominato "HOTEL MILANO", ricadente nel tessuto urbano di San Severo (Foggia), vicino al centro storico, in Zona omogenea "B", e più precisamente nell'Area "residenziale di completamento a bassa densità" contraddistinta con la sigla "Br3" secondo il vigente Piano Urbanistico Generale del suddetto Comune.

La struttura alberghiera è composta essenzialmente da due vetuste parallele compagini edilizie intercomunicanti tra loro, con annesse e connesse aree scoperte di pertinenza esclusiva, in pessime condizioni di conservazione, la prima risalente all'anno di costruzione 1967, la seconda risalente all'anno di costruzione 1984, entrambe riceventi accesso dalla pubblica Via Teano Appulo del suddetto Comune. Il plesso più vetusto comprende: un piano cantinato non carrabile avente una superficie commerciale di 165 mqca., nonché quattro piani fuori terra con copertura a terrazzo praticabile serviti da scalinata e da un obsoleto ascensore fuori esercizio, per una superficie commerciale di 2.330 mq circa. Il plesso meno vetusto comprende: un piano cantinato carrabile avente una superficie commerciale di 460 mq circa, nonché tre piani fuori terra serviti da scalinata e da un obsoleto ascensore fuori esercizio, per una superficie commerciale di 1.005 mq circa.

L'intera struttura alberghiera attualmente viene distinta in catasto fabbricati del Comune censuario di San Severo al Foglio 31 particella 3830, Categoria D/2, Rendita catastale Euro 30.129,27, Via Teano Appulo n. 15 piano: T-1-2-3-S1 in ditta S.I.T.A.S. DI D'ALFONSO DEL SORDO FELICE & C. -S.N.C. e Foglio 31 particella 8914 Sub 2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 20 m2, Superficie catastale totale 29 m2, Rendita Euro 76,44, Via Teano Appulo n. 17 piano: T interno: R in ditta SITAS SNC DI D'ALFONSO DEL SORDO ANGIOLINA E C.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO E PREZZO BASE D'ASTA € 1.000.000,00=====

===== (Euro Unmilione/00) =====

- **rilanci minimi pari ad euro 10.000,00====(Euro Diecimila/00)=====**
- **cauzione: 10 % del prezzo offerto**
- che la curatela ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 l. fall., alla notifica dell'estratto della sentenza di fallimento alla competente Conservatoria dei RR.II.;
- che il presente è il primo esperimento di vendita;
- che deve procedersi alla vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni del codice di procedura civile, in quanto compatibili (art. 107, comma 2°, L. Fall.);
- che pertanto il sottoscritto Curatore intende procedere alla vendita dell'immobile sopra descritto, rinviando alla relazione peritale in ordine alla sua migliore identificazione e descrizione;
- che l'avviso di vendita dovrà dare atto dell'indicazione dei lotti dei beni, della disponibilità ed accessibilità della perizia di stima, della fissazione del prezzo base d'asta, della modalità di presentazione delle offerte,



corredate da caparra confirmatoria, della fissazione del luogo e della data della gara, delle misure e modalità prefissate di offerte in aumento, dei termini e modalità di versamento del prezzo;

- che l'avviso di vendita, se non diversamente indicato dal Giudice Delegato, potrà essere predisposto secondo il modello che in appresso si riporta a titolo esemplificativo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.openaste.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 alle seguenti coordinate: Beneficiario GSD Srl, Codice IBAN: IT18P053871570000003606076 - Banca: BPER BANCA S.P.A, indicando quale causale di versamento: "Proc. Fall. R. Fall. n. 43/2013 Tribunale di Foggia lotto unico";
- 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;
- la copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissionario a mezzo PEC all'indirizzo openaste@pec.it e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico;
- all'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissionario 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.openaste.it, 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 a GSD Srl - Via San Rocco n. 45, 71036 Lucera (FG), solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo openaste@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 GSD Srl entro i termini indicati nel paragrafo successivo ("Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria");
- il commissionario e la Curatela forniranno 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, ivi comprese le visite del compendio da parte di potenziali interessati. A tal fine, potrà essere contattato anche il Curatore tramite mail all'indirizzo email avv.frasca@gmail.com, oppure p.e.c. avvocato.frasca.giuseppe@pec.it;

- ogni offerta 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;
- 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 singolo lotto (pari al 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 € 10.000,00. 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 5 minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori 5 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, della perizia di stima redatta dall'Ing. Pasquale Toziani del 16/02/2022 e depositata il 17/02/2022, all'uopo nominato dagli organi della procedura fallimentare in quanto depositate agli atti della Procedura, che si darà comunque per conosciuta 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 delle perizie 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

- Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del lotto 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. FALL. e chiederà al Giudice delegato di essere autorizzato a dare 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. FALL., o da parte della Curatela fallimentare in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi



dell'art. 107, comma 4, L. FALL.;

- B. decorso il suddetto termine di 10 giorni, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro i successivi 120 giorni, il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione), le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), i compensi di vendita spettanti al Commissionario (pari al 1% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione). Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento verrà effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela, intestato a "Tribunale di Foggia, Fallimento N. 43/2013", recante il seguente codice IBAN: ----- - Banca: -----, Via -----
- Filiale: _____, indicando le seguenti e rispettive, causali: "saldo prezzo vendita Proc. Fall. R. Fall. n. 43/2013 Tribunale di Foggia lotto unico" e "spese di trasferimento vendita Proc. Fall. R. Fall. n. 43/2013 Tribunale di Foggia lotto unico".
Invece, il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura sopra indicata, andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato a GSD Srl., recante il seguente codice IBAN: IT18P0538715700000003606076 – Banca: BPER BANCA S.P.A., indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Proc. Fall. R. Fall. n. 43/2013 Tribunale di Foggia lotto unico".
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.
- C. Espletata la vendita e fatti salvi gli artt. 107 e 108 L. FALL., il Curatore chiederà al Giudice Delegato l'autorizzazione a vendere all'aggiudicatario, mediante atto notarile da stipularsi presso il notaio designato dal Curatore medesimo. 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 Giudice Delegato di cui all'art. 108 L. FALL., precisandosi che tale termine è posto ad esclusivo beneficio del Fallimento e fatta salva ogni diversa determinazione ex artt. 107 e 108 L. FALL. Ed in effetti, il Curatore può sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° co. L. FALL., qualora pervenga, all'indirizzo p.e.c. del curatore, un'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. FALL. 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 e dovranno essere corrisposte da quest'ultimo direttamente al notaio incaricato della stipula dell'atto, secondo le modalità ed i tempi che verranno tra gli stessi concordati. 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. FALL.
- 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, 2° co., L. FALL., l'emissione del decreto di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi la cui materiale cancellazione dovrà essere eseguita presso i competenti Uffici a cura e spese dell'aggiudicatario.
- D. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto ed al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo: l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, le certificazioni di legge 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.

- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'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 Concorsuale e il commissionario, sono pertanto 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 poi 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 degli artt. 107 comma I ultima parte L. FALL. e 490, I comma c.p.c.;
- La perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni, sarà visionabile sui siti: www.openaste.it, www.asteinvista.it;
- Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.openaste.it;
- Per maggiori informazioni e richiesta visione dei beni, contattare il Curatore Fallimentare Avv. Giuseppe Frasca, Via Piave n. 10 - Cap 71121 - città Foggia, e-mail: avv.frasca@gmail.com, oppure p.e.c. avvocato.frasca.giuseppe@pec.it.”

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, nella qualità quivi spiegata,

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare il Curatore alla vendita dei beni sopra citati, siti in San Severo alla Via Teano Appulo n. 15 e 17, classificabili come unico lotto e costituenti il complesso alberghiero denominato “HOTEL MILANO”, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di San Severo rispettivamente al Foglio 31 particella 3830, Categoria D/2, Rendita catastale Euro 30.129,27, e Foglio 31 particella 8914 Sub 2, Categoria C/2, Classe 5, mediante vendita telematica senza incanto, tramite procedura competitiva telematica, con l'ausilio del commissionario GSD Srl, ai sensi degli artt. 107 e 108 L. Fall. e, in quanto compatibili, degli artt. 570 e seguenti c.p.c., stabilendo come valore di vendita il valore di perizia redatta dall'Ing. Pasquale Toziani



ed indicato in € 1.000.000,00 (unmilione/00), nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita secondo le modalità in esso contenute.

Con osservanza.

Foggia, li data del deposito

Il Curatore

Avv. Giuseppe Frasca

