

Concordato Preventivo n. 02/2012

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE INVITO AD OFFRIRE

Giudice Delegato: Dott. Francesca Zanna

Liquidatore: Dott. Anna Maria Altavilla

La sottoscritta, Dott. Anna Maria Altavilla, liquidatore del Concordato Preventivo in epigrafe, in ossequio al decreto di omologazione, giusta approvazione del Programma di liquidazione e delle sue integrazioni da parte del comitato dei creditori, vista l'autorizzazione del Giudice Delegato, dott. Francesca Zanna del 20.07.2016.

Dato atto che, ai fini e per gli effetti di cui all'art. 163 bis L.F. agli atti della procedura è pervenuta offerta irrevocabile d'acquisto per i medesimi beni come di seguito meglio specificati di € 2.000.000,00 (duemilioni/00), oltre oneri fiscali.

AVVISA

che il **giorno 15 settembre 2016 alle ore 18,00**, presso lo studio del liquidatore, Dott. Anna Maria Altavilla, in Taranto alla via Lucania 116 Sc. A, si procederà alla vendita mediante avviso a offrire del seguente immobile, in un unico lotto in blocco con gli arredi e le attrezzature di pertinenza:

LOTTO UNICO

Piena proprietà della "Residenza Socio Sanitaria Assistenziale per Anziani", ubicata in Taranto, Piazzale Monsignor Guglielmo Motolese n. 4, posta nella parte a nord-est del complesso "Cittadella della Carità" sito al quartiere "Paolo VI", periferia settentrionale del Comune di Taranto, a circa 10 km dal centro abitato; si compone di piano seminterrato, adibito a locali tecnici e servizi, piano terra e due piani superiori, nei quali sono ricavate le stanze di degenza ed i servizi annessi, e terzo piano destinato a vano tecnico nel progetto approvato ed utilizzato come ufficio. I diversi livelli sono comunicanti tra loro, attraverso scale e ascensori. L'edificio si completa all'esterno con aree pertinenziali di circa 11.000 mq.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto, al foglio 145, particella 690, sub. 1, cat. D/2, Rendita catastale € 45.792,00. Il terreno sul quale insiste è riportato in Catasto al foglio 145 ed è distinto dalla particella 690 di Ha 01.43.18.

L'immobile nella sua interezza confina a nord ed ad est con aree del Comune di Taranto, a sud ed ad ovest con proprietà della [redacted] [redacted] salvo altri e/o aventi causa.

Per la struttura risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative:

- a) Concessione Edilizia n. 82 del 18.04.2002 pratica edilizia n. 136/96, "edificio per seconda accoglienza per anziani";
- b) Concessione Edilizia n. 119 del 12.06.2002, variante alla C.E. n.82, per cambio d'uso da "seconda accoglienza per anziani" a "centro turistico per anziani";
- c) Permesso di Costruire n. 17 del 02.02.2004, variante in corso d'opera alla C.E. n. 119/2002.

Alle Concessioni edilizie anzi citate ha fatto seguito la Dichiarazione di Agibilità n.15 del 16.02.2006, per una struttura avente la seguente destinazione d'uso: "Centro Turistico per anziani all'interno della Cittadella della Carità in Taranto, Q.re Paolo VI, al piazzale Cittadella della Carità n.4, con piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo, C.E. n.119/02 e P.d.C. di variante n.17/04".

Successivamente risultano presentate:

- d) D.I.A. prot. 1840 del 15.05.2006 per la realizzazione di vasche interrato nella palestra;
- e) D.I.A. prot. 2737 del 14.07.2006 per cambio di destinazione d'uso da "Centro Turistico per anziani" a "Struttura socio - sanitaria";
- f) S.C.I.A. prot. 49478 del 29.03.2011 per cambio di destinazione d'uso da "Centro Turistico per anziani" a "Residenza socio-sanitaria assistenziale per anziani" (art. 66 R.R. 4/07).

Per le variazioni apportate ed assentite con le attività amministrative anzi elencate è stata rilasciata la Dichiarazione di Agibilità n. 160 del 17.06.2011 per "Residenza

socio-sanitaria assistenziale per anziani" ubicata all'interno della Cittadella della Carità, al p.le Mons. G. Motolese n°4, Q.re Paolo VI.

L'attività di "residenza socio sanitaria per anziani" è stata autorizzata dal Comune di Taranto con Det. Dir. 778/2011. La residenza socio sanitaria è iscritta nel Registro Regionale delle Strutture Socio - Sanitarie con provvedimento n. 1010/2011.

L'edificio è stato realizzato in conformità al progetto approvato a meno di lievi variazioni interne che possono essere sanate, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Per la struttura risulta rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi in data 15.03.2006, prot. 5106, pratica 39534, con scadenza 17.12.2008. Il certificato è stato rinnovato sino al 12.02.2013 ed in data 07.02.2013 è stata estesa la sua validità sino al 2018.

Risulta che in data 31.01.2011 è stato approvato il progetto per l'ampliamento da 100 a 120 del numero dei posti letto. Per tale ampliamento sarà necessario aggiornare il Certificato di Prevenzione Incendi.

L'immobile è oggetto di: contratto di locazione del 09.10.2009, registrato il 06.08.2010, avente scadenza naturale in data 19.02.2021, rinnovabile per ulteriori nove anni, salvo disdetta motivata; contratto di sublocazione immobiliare del 01.01.2011, registrato il 28.06.2011, con scadenza 31.12.2016, con il quale la ~~Associazione Sanitaria della Cittadella della Carità~~ ha sublocato uno spazio adibito a centro di cottura alla ~~Associazione Sanitaria della Cittadella della Carità~~; scrittura privata dell'1.03.2012, registrata l'8.03.2012, di efficacia del contratto principale di locazione con effetti dal 20.02.2012; scrittura privata integrativa del 03.10.2012, registrata il 24.10.2013, di modifica del regime fiscale IVA del corrispettivo della locazione; contratto di affitto di ramo di azienda del 24.10.2014, registrato in pari data, con Atto Pubblico Rep. 222724 Racc. 18061, per Notaio dott. Riccardo Frascolla, con il quale la ~~Associazione Sanitaria della Cittadella della Carità~~ ha

affittato il ramo d'azienda esercitato nella struttura alla ~~via~~ ~~via~~, con scadenza 31.10.2023; detti contratti sono opponibili all'acquirente.

Il complesso è interamente arredato ed è fornito di beni pertinenziali per l'uso al quale è destinato, come di seguito elencati.

N. 7 armadi 1 anta metallo – n. 20 armadi a 2 ante metallo – n. 6 panche in legno e metallo – n. 8 panche - n. 259 sedie – n. 13 scaffali metallo – n. 4 ripiani in metallo – n. 2 basi metalliche – n. 113 tavoli – n. 5 tavoli piccoli – n. 1 scaffale misto - n. 1 scaffale ad 1 anta – n. 1 barella – n. 2 tavoli rotti – n. 2 arredi vari – n. 6 mobili bassi – n. 8 librerie – n. 11 librerie a due ante – n. 10 divani a due posti – 1 banco reception – n. 4 materassi- n. 1 vasca idromassaggio – n. 3 attrezzi di trasporto - n. 1 sollevamento barella – n. 2 sollevamento sedia – n. 119 letti completi di materasso e cuscino - n. 1 sedia rotelle - n. 1 poltrona – n. 3 armadi – n. 38 telefoni - n. 1 armadio con soppalco- n. 2 credenze - n. 6 credenze basse – n. 11 credenze alte - n. 6 mobili fioriera – n. 2 vasche – n. 1 lava capelli portatile – n. 6 scrivanie – n. 5 armadi a 2 ante – n. 14 armadi 3 ante - n. 2 armadi con soppalco a 1 anta – n. 63 armadi con soppalco a 2 ante – n. 117 comodini – n. 3 armadi con soppalco a 3 ante – n. 1 mobile a 2 ante – n. 1 poltrona con ruote – n. 1 cucina componibile 2,70 m., lavello ad una vasca, piano cottura, lavastoviglie e cappa - n. 1 cucina componibile 2,30 m. con pensili, lavastoviglie, lavello ad 1 vasca e cappa con aspirazione – n. 1 cassetiera a 3 tre cassetti – n. 3 sedie con ruote - n. 1 brasiera - n. 1 cucina a 6 fuochi – n. 4 bollitori – n. 1 abbattitore di temperatura – n. 1 forno a gas – n. 2 lavelli – n. 2 banco frigo – n. 4 mensole contenitore acciaio – n. 2 tavoli con lavello – n. 1 pela patate – n. 1 lava verdure – n. 2 tavoli acciaio - n. 1 taglia verdure - n. 1 scaffale – n. 1 lavello con vasca – n. 1 gruppo lavastoviglie - n. 2 carrelli – n.1 cella frigo per frutta – n. 1 frigo congelatore - n. 1 frigo formaggi e salumi – n. 1 frigo carne bianca e rossa – n. 1 tavolo inox – n. 3 carrelli inox – n. 1 banco bar – n. 1 retrobanco bar – n. 1 contenitore stoviglie e attrezzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'Ing. Pasquale Spinosa depositata in data 04.03.2013 in cancelleria ed inserita nel fascicolo d'ufficio.

PREZZO BASE	€ 2.000.000,00 oltre IVA
RILANCIO MINIMO IN AUMENTO	€ 30.000,00
DEPOSITO PER CAUZIONE	10% DEL PREZZO OFFERTO

Il liquidatore sociale ha dichiarato di esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad IVA sulla cessione dell'immobile, giusta autorizzazione dei soci, come da delibera del 18.07.2016.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, in **BUSTA CHIUSA**, da inviarsi a mezzo posta raccomandata A/R indirizzata al liquidatore Dott. Anna Maria Altavilla, via Lucania 116 sc. A, Taranto, recante, sulla busta, la dicitura: **"offerta acquisto beni immobili e mobili Concordato preventivo n. 02/2012"**.

Le offerte di acquisto, redatte secondo le modalità di seguito indicate, dovranno pervenire tassativamente, pena la loro esclusione, **entro il 14.09.2016**.

2) La busta dovrà contenere:

A) l'offerta, irrevocabile, dalla quale risultino:

le generalità complete dell'offerente, con numero di codice fiscale e/o partita iva, ed almeno un recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi presso il luogo stabilito per lo svolgimento della procedura competitiva di aggiudicazione;

l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente invito; offerte inferiori non potranno essere considerate valide; se l'offerta è presentata da più soggetti, nella stessa si dovrà indicare chi tra questi ha, in via esclusiva, la facoltà di formulare offerte in aumento.

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

B) un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Concordato Preventivo n. 02/2012 - Tribunale Taranto", di importo pari al 10% del prezzo base, a

titolo di cauzione. L'assegno sarà trattenuto, a titolo di cauzione, in caso di aggiudicazione ovvero di rifiuto all'acquisto;

C) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se in comunione legale, del coniuge; nel caso di offerta presentata in nome e per conto di una società il certificato CCIAA in corso di validità attestante i poteri dell'offerente ovvero la procura speciale rilasciata da soggetto a ciò legittimato;

3) Il **giorno 15 settembre 2016 alle ore 18,00** presso lo studio del liquidatore Dott. Anna Maria Altavilla, via Lucania 116 sc. A, Taranto si procederà all'apertura delle buste e la persona indicata nell'offerta come intestataria del bene sarà tenuta a presentarsi; si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia nel predetto giorno del 07.09.2016;

4) Nell'indicato **giorno del 15 settembre 2016**, le buste saranno aperte prima della aggiudicazione alla presenza degli offerenti. In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, anche se non comparso. In caso di più offerte valide, il liquidatore si riserva la facoltà di aggiudicare direttamente a chi abbia fatto pervenire la migliore offerta ovvero esperire gara informale tra i partecipanti presenti, partendo dal prezzo più alto. Nel caso in cui si proceda alla gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dalla precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

PAGAMENTO DEL PREZZO, DEGLI ONERI FISCALI E DELLE SPESE

1) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà comunicare, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, al liquidatore Dott. Anna Maria Altavilla l'intenzione di

avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali compilando e consegnandogli la relativa istanza e, se occorrenti, i relativi documenti giustificativi.

In ogni caso l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, entro 90 giorni dall'aggiudicazione al momento della stipula dell'atto di compravendita, dinanzi al notaio **Dott. Francesco Pizzuti**, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Concordato Preventivo.

Nello stesso termine e con le medesime modalità dovrà essere effettuato il versamento dell'importo delle spese necessarie per il trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile aggiudicato, nella misura che gli sarà stata preventivamente comunicata dal Notaio e salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza.

In caso di mancata stipula per inadempimento dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione verrà revocata e il Concordato Preventivo tratterà la cauzione versata a titolo di penale ex art. 587 c.p.c. .

2) Come stabilito dalla legge fallimentare, una volta eseguita la vendita e riscosso il prezzo, il liquidatore presenterà, relativamente all'immobile trasferito, la richiesta di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, al Giudice Delegato del Tribunale di Taranto, il quale ordinerà con decreto la cancellazione stessa. Si dà atto che agli atti della procedura risulta depositato, in relazione all'ipoteca iscritta in data 14.09.2006 al n. 7410 del reg. part. atto di consenso a cancellazione del 20.10.2006, ricevuto dal notaio Ernesto Fornaro rep. n. 172662 raccolta n. 25505.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda avvalersi di un mutuo ne dovrà dare comunicazione al Notaio rogante entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora il finanziamento preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, sempre nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le modalità sopra indicate, direttamente dall'istituto di credito mutuante, e il liquidatore provvederà ad ottenere idoneo provvedimento del G.D. che ordini la cancellazione delle iscrizioni

relative ai diritti di prelazione, e agli altri vincoli pregiudizievoli alla iscrizione ipotecaria di primo grado.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il complesso mobiliare e immobiliare è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla situazione urbanistica degli immobili, qui si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data di stipula del trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno giammai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò implicitamente tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le spese notarili per la stipula del contratto di compravendita, così come quelle per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni nonché quelle relative agli oneri fiscali saranno a carico della parte acquirente.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento almeno 30 giorni prima della vendita, unitamente alla perizia di stima, sul sito web www.astegiudiziarie.it, gestito dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.r.l.;
- pubblicazione di un estratto, almeno 30 giorni prima della vendita per una volta, sul quotidiano "Il Sole24ore";
- inserimento almeno 30 giorni prima della vendita, unitamente alla perizia di stima, sul sito web gestito dal Sole24ore, al seguente link: <http://legale.system24.ilsole24ore.com/legale>;
- comunicazione del presente avviso ai creditori privilegiati ipotecari almeno 30 giorni prima della vendita.

Per maggiori informazioni rivolgersi al liquidatore Dott. Anna Maria Altavilla, via Lucania 116 sc. A, Taranto – Tel 099 7302593.

Taranto, li 20.07.2016

Il liquidatore

Dott. Anna Maria Altavilla

