



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

C.P. N° 68/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta Soria

Curatore Fallimentare: Avv. Francesco Paolo Ricci

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI CON MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Francesco Paolo Ricci, nella qualità di Curatore del Fallimento n. **68/2019**, visto il provvedimento emesso in data 5.12.2023 dal G.D. Dott.ssa Carlotta Soria di autorizzazione alla vendita, visti gli artt. 107 e 108 L.F.

RENDE NOTO

che a partire **dal 08/07/2024 (con inizio alle ore 15:00) e fino al 18/07/2024 (con termine alle ore 15:00)** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l., dei seguenti beni:

- **LOTTO 1**

Immobile ad uso residenziale sito nel comune di Bari - località Loseto, articolato su due livelli, ubicato al civico n.17 di via F. Albenzio

L'immobile è identificato in Catasto del Comune di Bari al Fg. 7, particella 66 sub. 3, cat. A/4, classe 1, superficie catastale mq. 60,00. Rendita € 113,10.

Come indicato nella perizia di stima dell'Arch. Patrizia Floriana Bianchi depositata in data 11.1.2022, si segnala la presenza di difformità di carattere urbanistico-catastale, derivante da un ampliamento del bagno, per cui sarebbe necessario presentare una CILA in sanatoria, ai fini della regolarizzazione edilizia del bene e un aggiornamento catastale con presentazione di un nuovo DocFA, ai fini della regolarizzazione edilizia.

PREZZO BASE: Euro 60.000,00 (Euro sessantamila/00)

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)

- **LOTTO 2**

Immobile ad uso commerciale sito nel Comune di Bitritto alla Via Papa Pio XII ubicato in zona periferica di Bitritto, in prossimità della viabilità principale verso Bari, in una zona a vocazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali e per lo svago (Palasport).

Si compone di un ampio locale a piano terra, di superficie pari a circa 500 mq, accessibile dalla via Pio XII al civico 39, con annessa area recintata esterna pertinenziale destinata a parcheggio.

L'immobile è identificato in identificati in Catasto del Comune di Bitritto:

-Fg. 8, particella 3 sub 136, cat. C/1, classe 1, superficie catastale mq. 361,00, Rendita € 5.069,03, Via Pio XII, Piano Terra;

-Fg. 8, particella 3 sub 137, cat. C/1, classe 3, superficie catastale mq. 37,00, Rendita € 741,12, Via Pio XII. Piano Terra;

-Fg. 8, particella 3 sub 138, cat. C/1, classe 2, superficie catastale mq. 109,00, Rendita € 1854,29, Via Pio XII, Piano Terra;

-Fg. 8, particella 3 sub 139, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 102,00, Rendita € 179,11, Via Pio XII, Piano Terra (parcheggio);

Come indicato nella perizia di stima dell'Arch. Patrizia Floriana Bianchi depositata in data 11.1.2022, si segnala l'assenza del certificato di agibilità nonché la presenza di difformità rispetto alla planimetria catastale.

Per l'adeguamento catastale, sarà necessario un aggiornamento con presentazione di un nuovo DocFA.

PREZZO BASE: Euro 537.000,00 (cinquecentotrentasettemila/00)

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 402.750,00 (Euro quattrocentoduemilasettecentocinquanta/00)

- **LOTTO 3**

Immobile ad uso deposito sito nel Comune di Bitritto alla via Papa Pio XII ubicato in zona periferica di Bitritto, in prossimità della viabilità principale verso Bari, in una zona a vocazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali e per lo svago (Palasport).

È costituito da un deposito al piano interrato, accessibile da un cancello e rampa condominiali.

L'immobile è identificato in Catasto del Comune di Bitritto:

-Fg. 8, particella 3 sub 327, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 524,00, Rendita € 1.163,68, Via Pio XII - Piano S1;

Come indicato nella perizia di stima dell'Arch. Patrizia Floriana Bianchi depositata in data 11.1.2022, si segnala l'assenza del certificato di agibilità, nonché la presenza di difformità rispetto alla planimetria catastale.

Per l'adeguamento catastale, sarà necessario una CILA in sanatoria, ai fini della regolarizzazione edilizia del bene e un aggiornamento catastale con presentazione di un nuovo DocFA.

PREZZO BASE: Euro 266.000,00 (duecentosessantaseimila/00)

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 6.000,00 (Euro seimila/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 199.500,00 (Euro centonovantanovemilacinquecento/00)

- **LOTTO 4**

Il lotto è costituito da due terreni adiacenti, ubicati in zona extraurbana a Nord dell'abitato di Bitritto, in contrada Parco Vecchio, in prossimità della viabilità per Bari – Sannicandro.

Terreno 1

Gli immobili sono identificati in Catasto del Comune di Bitritto:

-Fg. 2, particella 410 Ente urbano. Superficie Are 00 ca 13;

-Fg. 2, particella 409, Mandorleto, superficie Are 31 ca 64;

Terreno 2

Gli immobili sono identificati in Catasto del Comune di Bitritto:

-Fg. 2, particella 425 Ente urbano. Superficie Are 01 ca 86;

-Fg. 2, particella 194, Uliveto, superficie Are 35 ca 12;

Secondo il P.R.G. vigente, i terreni, identificati in Catasto al foglio 2, particelle 409 e 194 sono destinati a Zona per attività produttive "D" – sottozona D1, parte maggiore e "Viabilità di P.R.G.C. – Aree di rispetto, residua Parte.

PREZZO BASE: Euro 77.000,00 (settantasettemila/00)

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2000,00 (Euro duemila/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 57.750,00 (Euro cinquantasettemilasettecentocinquanta/00)

Tutti i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Patrizia Floriana Bianchi, depositata il 11.1.2022, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 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 alla Procedura Fallimentare: Codice IBAN IT450010050419900000006819 (Conto corrente n. 6819), indicando quale causale di versamento: "Cauzione- Fallimento n. 68/2019 del Tribunale di Bari lotto _____ (indicare il numero del lotto)";**

- **Le offerte potranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente il giorno di chiusura della vendita ossia il 17/07/2024**

- 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 alla procedura Curatela** 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 restituita dal Curatore Fallimentare;

- 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 ad Edicom Servizi S.r.l. - Via Marchese di Villabianca n° 21, 90143 Palermo, solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine dell'esperienza 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 Edicom Servizi S.r.l. 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 Fallimentare tramite mail all'indirizzo email: *avv.francescopaoloricci@virgilio.it*;
- Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una **cauzione pari al 10%** del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato alla Curatela Fallimentare;
- 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 quello 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, della perizia di stima redatta dall'Ing. Vincenzo Sassanelli all'uopo nominato dagli organi fallimentari e dei relativi allegati che saranno considerati comunque conosciuti 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 sui lotti 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 Fallimentare depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. 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.F., o da parte della Procedura Curatela in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.;
 - B.** L'aggiudicazione sarà considerata definitiva trascorsi 10 giorni dalla chiusura della gara. L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata dal Curatore Fallimentare tramite lettera di saldo prezzo. Entro i successivi **120 giorni**, decorrenti dalla 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 2% 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, indicando le seguenti, rispettive, causali: "**saldo prezzo vendita**"

Fallimento n. 68/2019 del Tribunale di Bari lotto _____ (indicare il numero del lotto)"; e "spese di trasferimento vendita Fallimento n. 68/2019 del Tribunale di Bari lotto _____ (indicare il numero del lotto)";

Invece, 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 Edicom Servizi S.r.l., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita Fallimento n. 68/2019 del Tribunale di Bari lotto _____ (indicare il numero del lotto)".

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. La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario o, in alternativa, tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per le tutte le spese di trasferimento ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario; in ogni caso con decreto ex art. 108, comma 2, L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli).

D. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto e al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo: 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. 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 con onere dell'aggiudicatario e con spese a carico della procedura. 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 Curatela 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.F. 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.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 informazioni e richiesta visione dei beni, contattare il Curatore Fallimentare Avv. Francesco Paolo Ricci, Via Ruggiero Bonghi, 60 e-mail *avv.francescopaoloricci@virgilio.it*

Bari, 21/03/2024

Il Curatore Fallimentare
Avv. Francesco Paolo Ricci