

TRIBUNALE DI BARI  
SEZIONE IV CIVILE FALLIMENTI

PROCEDURA RF n.39/2013

Giudice Delegato: dott.ssa Raffaella SIMONE

Curatore fallimentare: avv. Giovanni Scarano

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Giovanni SCARANO, con studio in Triggiano (Ba) alla via Lanza n.30

**PREMESSO**

- **che** in data 13.03.2013, il Tribunale di Bari ha emesso sentenza dichiarativa di fallimento, della società Servizi Meteorologia e Ambiente – SMA spa -, con sede in Firenze, alla via Pasquini n.6, iscritta al Reg. Imprese n. 04576350484 – REA n.FI-462453;
- **che** nel predetto provvedimento, il sottoscritto Avv. Giovanni Scarano è stato nominato Curatore fallimentare della procedura in epigrafe;
- **che** in esecuzione del programma di liquidazione si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente **Avviso di Vendita**, la procedura competitiva di vendita dei beni di seguito indicati, in osservanza di quanto disposto dall'art. 107 l. Fall. e così come altresì approvato dal CdC;
- **che Gobid International Auction Group Srl** è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l. Fall. e, pertanto, lo scrivente curatore può avvalersene per la liquidazione della massa attiva del Fallimento,
- **che** Gobid International Auction Group Srl è iscritto all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. 2 dicembre 2016 quale elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006 ed è, altresì, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 17/10/2017;
- **che** il presente Avviso sarà **pubblicato** sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP), sui siti di vendite immobiliari on line quali subito.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, ecc.;
- **che** per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA ASINCRONA SENZA INCANTO** (ex art. 24 d.m. 32/2015);
- **che** il GD, **con provvedimento del 24.07.2024**, ha autorizzato la vendita del compendio immobiliare acquisito alla massa attiva fallimentare, e visti gli artt. 107 e 108 L.F., con la suddetta modalità telematica alle condizioni di cui all'istanza depositata dal Curatore in data 22.07.2024;
- **che** le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nel presente avviso di vendita, riservandosi, pertanto, il Curatore la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini qui prescritti;
- **che** in ogni caso, grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva ed attenta visione delle perizie costituenti il lotto in vendita e di tutta l'inerente documentazione ad essa allegata. La partecipazione alla procedura competitiva, infatti, implica l'espressa ed integrale conoscenza di detti elaborati peritali, in uno con i relativi allegati, a cui si fa espresso ed integrale rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, servitù, oneri e qualsivoglia gravame sui beni oggetto in vendita, nonché per la verifica della regolarità amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica degli stessi;

- **che** qualora la Curatela, all'esito della gara telematica e comunque non oltre il termine di 10 giorni dagli adempimenti di cui all'art. 107 co. 5 L.F. dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa e cauzionata per un importo superiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli Organi della procedura valuteranno l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento.

- **che** in ogni caso, non verranno considerati come invalidanti la gara, eventi fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo, i problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamento dell'hardware e del software dei partecipanti, ecc..

#### DISPONE

che **a partire dal 30 settembre 2024 ore 12,00 e fino al 20 novembre 2024 ore 12,00** sarà possibile presentare offerte irrevocabili di acquisto inerenti al lotto di seguito indicato e che a, A DECORRERE DAL GIORNO SUCCESSIVO **21 novembre 2024 ore 16:00 FINO AL 05 dicembre 2024 ore 16:00**, potrà svolgersi la vendita tramite procedura competitiva telematica asincrona, a mezzo del suddetto gestore Gobid International Auction Group Srl, dei seguenti beni:

#### LOTTO 4

Con riferimento al presente Lotto 4, portante ad oggetto la **porzione di fabbricato rurale, non definita nella sua consistenza -Masseria Belmonte-, allo stato di rudere in completo e totale stato di abbandono, sita in agro di Crispiano (Ta) alla c.da Belmonte**, unitamente ai terreni circostanti, si evidenzia che l'intera consistenza della porzione in vendita appartiene in comune e pro indiviso alle Curatele SMA spa e Intini Source spa e che il sottoscritto, giuste autorizzazioni dei rispettivi GD allegate, è stato autorizzato alla vendita unitaria dell'intero complesso immobiliare, come da perizia allegata, e precisamente :

– la **INTINI SOURCE** srl è proprietaria di un complesso aziendale composto da unità colturali con porzione di fabbricato rurale non identificato nei confini, allo stato di rudere, in completo stato di abbandono. La superficie complessiva dei terreni è pari a Ha: 33:86:84 :

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano (Ta) "C.da Belmonte", come di seguito:

Titolarità	Comune	Fg	Part.	Sub/ Porz	Qualità	Cl	Ha - are - ca	Redd. dom.	Redd agr.
Proprietà 1/1	Crispiano	74	697	1	C/2	3		61,97	
Proprietà 1/1	Crispiano	74	699	1	C/2	3		69,41	

Immobili censiti al **Catasto Terreni** del Comune di Crispiano (Ta) C.da "Belmonte", come di seguito:

Titolarità	Comune	Fg	Part.	Sub/ Porz	Qualità	Cl	Ha - are - ca	Redd. dom.	Redd agr.
Proprietà 1/1	Crispiano	74	14	AA	Seminativo	6	00.11.40	1,18	1,77
		74	14	AB	Uliveto	6	02.52.00	26.03	26.03
		74	14	AC	Pascolo	1	00.01.90	0,25	0,10
		74	16	AA	Seminativo	6	00.86.90	8.98	13.46
		74	16	AB	Mandorleto	2	00.17.22	4.89	4.00

			17	AA	Seminativo	6	00.01.53	0,16	0,24
			17	AB	Uliveto	6	00.00.99	0.10	0.10
			17	AC	Pasc cespug	U	01.93.92	20.03	12.02
			22	1	Porz. di F.R.				
			32	AA	Seminativo	6	00.10.96	1,13	1,70
			32	AB	Pascolo	1	00.06.17	0.80	0,32
			100		Pascolo	1	00.12.85	1,66	0,66
			104	AA	Pascolo	1	02.45.34	31,68	12,67
				AB	Pascolo arb.	1	05.74.20	74,14	44,48
			232	AA	Pascolo	1	03.98.64	51,47	20,59
				AB	Pascolo arb.	1	00.42.31	5,46	3,28
			273	AA	Pascolo	1	09,29,24	119,98	47,99
				AB	Pascolo arb	1	03,62,46	46,80	28,08
			274	AB	Mandorleto	2	00.00.19	0,05	0,04
			274	AA	Seminativo	6	00.01.11	0,11	0,17
			275	AA	Seminativo	6	00.01.02	0,11	0,16
				AB	Pascolo	1	00.42.17	5,44	2,18
				AC	Pascolo arb	1	00.05.41	0,70	0,42
			400	AA	Seminativo	6	00.10.17	1,05	1,58
				AB	Uliveto	6	01.64.93	17,04	17,04
				AC	Pascolo	1	00.05.33	0,69	0,28
			401		Pascolo	1	00.08.48	1,09	0,44

-- la SMA s.p.a. è proprietaria di un complesso aziendale composto da unità colturali con porzione di fabbricato rurale, non identificato nei confini allo stato di rudere in completo stato di abbandono.

--La superficie complessiva dei terreni è pari a :

--Ha: 24:29:04, immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Crispiano (Ta) C.da "Belmonte" , come di seguito:

Titolarità	Comune	Fg	Part.	Sub/ Porz	Qualità	Cl	Ha - are - ca	Redd. dom.	Redd agr.
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	22	2	PORZ DI FR				
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	22	3	PORZ DI FR				

Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	23	AA	Seminativo	6	00.01.51		
			23	AB	PASCOLO ARB	1	00.25.97	€ 3,55	€ 2,13
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	24		PASCOLO ARB	1	58 are 62 ca	€ 7,57	€ 4,54
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	48		PASCOLO ARB	1	2 ha 23 are 52 ca	€ 28,86	€ 17,32
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	49	AA	PASCOLO	1	97 are 40 ca	€ 12.58	€ 5.03
		74	49	AB	PASCOLO ARB	1	1 ha 47 are 40 ca	€ 19.03	€ 11.42
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	107	AA	SEMINATIVO	6	are 36 ca 67	€3.79	€ 5.68
		74	107	AB	PASCOLO	1	are 4 ca 53	€ 0.58	€ 0.23
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	108	AA	SEMINATIVO	6	are 62 ca 67	€6.47	€ 9.71
		74	108	AB	PASCOLO	1	are 11 ca 88	€1.53	€ 0.61
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	123		PASCOLO	1	71 are 80 ca	€ 9,27	€ 3,71
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	125	AA	Seminativo	6	00.00.63		
				AB	PASCOLO ARB	1	01.25.38	€ 16,27	€ 9,76
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	459	AA	SEMINATIVO	6	76 are 50 ca	€ 7.90	€ 11.85
		74	459	AB	PASCOLO	1	1 ha 66 are 87 ca	€21.55	€ 8.62
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	460		PASCOLO	1	3 are 95 ca	€ 0,51	€ 0,20
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	461	AA	PASCOLO	1	00.05.54	€ 1,24	€ 0,49
				AB	ULIVETO	6	00.04.04		
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	8	AA	PASCOLO	1	9 are 83 ca	€ 1.27	€ 0.51
		74	8	AB	PASCOLO ARB	1	4ha 30 are	€ 55.57	€ 33.34

							37 ca		
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	21	AA	SEMINATIVO	5	1 ha 17 are 17 ca	€ 15.13	€ 24.21
		74	21	AB	PASCOLO ARB	1	8 are 65 ca	€ 1.12	€ 0.67
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	26	AA	SEMINATIVO	6	00.00.40		
				AB	PASCOLO ARB	1	00.43.48	€ 5,67	€ 3,40
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	28	AA	PASCOLO	1	20 are 83 ca	€ 2.69	€ 1.08
		74	28	AB	SEMINATIVO ARB	1	1 are 63 ca	€ 0,21	€ 0.13
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	29	AA	SEMINATIVO	6	1 ca	€ 0.01	€ 0.01
		74	29	AB	ULIVETO	6	7 are 43 ca	€ 0.77	€ 0.77
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	50		PASCOLO ARB	1	3 ha 32 are 68 ca	€:42,95	€ 25,77
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	122		PASCOLO	1	01.25.05		
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	259		PASCOLO ARB	1	11 are 80 ca	€ 1,52	€ 0,91
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	267		SEMINATIVO	6	74 ca	€ 0,08	€ 0,11
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	456	AA	SEMINATIVO	6	35 are 16 ca	€3,63	€ 5,45
		74	456	AB	PASCOLO	1	86 are 73 ca	€ 11,20	€ 4.48
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	457		PASCOLO	1	3 are 91 ca	€:0,50	€ 0,20
Proprieta' per 1/1	CRISPIANO	74	458	AA	FRUTTETO	U	2 are 54 ca	€2.36	€ 1.71
		74	458	AB	PASCOLO	1	6 are 51 ca	€ 0.84	€ 0.34
		74	106	AB	PASCOLO	1	00.01.08	€ 0.14	€ 0.06
		74	106	AA	Seminativo	6	00.19.02		
Proprieta' 1/1	CRISPIANO	74	124		PASCOLO ARB	1	00.38.14		

–Il compendio immobiliare è libero

–Valutazione peritale e prezzo base d’asta nel primo tentativo di vendita del presente lotto occorso il 25.10.2022: euro €. 357.232,00

–Nuova base d’asta con riduzione del 25% rispetto al precedente tentativo di vendita: euro **200.943,00**

**La restante quota parte, di cui alla pct. 22, fg.74, sub 4 (amplius si veda relazione a corredo e sub all.to “F”) è di proprietà di un privato ed è esclusa dalla presente vendita.**

Per modalità senza incanto con gara asincrona dovrà intendersi quanto disposto dall’art. 24 del D.M. 32/2015 qui di seguito riportato:

*Art. 24. Vendita asincrona 1. Il giudice può disporre che nella vendita **senza incanto** la gara si svolga mediante rilanci compiuti nell’ambito di un determinato lasso temporale. 2. L’offerta è presentata esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13. Ricevute le offerte, il giudice o il referente della procedura sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, compie le verifiche di cui all’articolo 18 e invita gli offerenti a una gara sull’offerta più alta con le modalità di cui al comma 1. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all’indirizzo di posta elettronica di cui all’articolo 12, comma 1, lettera n) e con SMS. 3. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica, con le modalità di cui al comma 2, a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Al giudice o al referente della procedura il gestore trasmette l’elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, comunica i dati identificativi del maggiore offerente, la cauzione da quest’ultimo versata e il prezzo offerto, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate. Il giudice o il referente della procedura fa luogo alla vendita e provvede a norma dell’articolo 574 del codice di procedura civile.*

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

#### **PARTE GENERALE comune**

1) La vendita dei beni immobili si intende forzata (Art. 2919 c.c.). Essa è disposta per i beni visti e piaciuti ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova, così come descritto nella perizia allegata, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi o mancanza di qualità e difformità della cosa. L’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in materia di prevenzione, sicurezza ed energia, -anche se occulti o non evidenziati nelle operazioni peritali- non potranno costituire oggetto di impugnativa oppure dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese graveranno a carico dell’aggiudicatario. (Art. 2922 c.c.). E’ esclusa qualsiasi responsabilità a carico del Curatore riguardo l’esistenza di diritti di terzi su beni oggetto della vendita. Per ulteriori informazioni relative ad eventuali abusi, violazioni, gravami o mancanze di conformità catastali o urbanistiche rispetto alle normative vigenti dei lotti in vendita, si rimanda alla perizia allegata, le cui eventuali mancanze non potranno ricadere sulla Curatela.

- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate con Decreto del G.D. a cura della procedura fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, il tutto a spese dell'acquirente aggiudicatario. Si precisa che la curatela non assume alcun obbligo in relazione a cancellazioni ulteriori in relazione a formalità rispetto alle quali la legge non attribuisce alcun potere di cancellazione al Giudice Delegato.
- 3) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore al prezzo base indicato.
- 4) Copia del presente avviso di vendita dovrà essere notificato dal Curatore almeno trenta giorni prima del giorno previsto per la presentazione delle offerte: **ai creditori ipotecari** ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod.civ.; ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis cod.civ.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.
- 5) Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 6) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.
- 7) L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile alla procedura, sarà liberato in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente.
- 8) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento, oppure in casi eccezionali con rogito notarile, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Curatore e a spese dell'acquirente.
- 9) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

#### **VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI**

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta **per il tramite Portale delle Vendite Pubbliche oppure rivolgendosi alla Gobid International Auction Group Srl ai seguenti recapiti: tel. 02/86882269; mail [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com).**

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI**

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) ovvero all'interno del Portale Ministeriale sopraccitato.

**N.B.** IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI

UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i **dati identificativi del bonifico bancario** (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul **conto corrente del fallimento** avente il seguente IBAN **IT70L0200804025000102650172** presso **Unicredit v.le Einaudi di Bari** con la seguente causale: numero del fallimento, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti.

Unitamente alla cauzione, l'offerente è tenuto a versare un acconto sul Buyer's Premium di importo pari al 2% del prezzo offerto per l'acquisto del lotto. Tale versamento dovrà essere effettuato mediante **bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl** sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN **IT 43 K 01030 21100 0000 00414486**, con la seguente causale: acconto BP, numero del fallimento, Tribunale di Bari, data esame offerte.

Il versamento di entrambi gli importi deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e dell'acconto BP sui suddetti conti e la generazione delle note contabili bancarie prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **Il mancato accredito dei bonifici sui conti indicati in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**

**Le copie delle contabili del versamento della cauzione e dell'acconto sul Buyer's Premium devono essere allegate al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.**

#### **CONTENUTO DELLA OFFERTA:**

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base indicato nella autorizzazione alla vendita e nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.
- e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;



f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).

Dovranno, altresì, essere allegati fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", **deve firmarla digitalmente**. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "**offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m**") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso e se l'offerente non presta la cauzione e l'acconto sul Buyer's Premium con le modalità stabilite nel presente avviso (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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 Gobid International Auction Group Srl, solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@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 Gestore Gobid International Auction Group Srl entro i termini indicati nel paragrafo successivo ("Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali della vendita" "Pagamento Buyer's Premium (diritti d'asta)");

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della perizia di stima, che si daranno comunque per 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; eventuale documentazione ipo-catastale mancante dovrà essere richiesta direttamente dall'interessato agli Organi competenti.

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com) oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il n. 02.86882269

### SVOLGIMENTO DELLA GARA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità asincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti ammessi alla **gara asincrona. La gara avrà durata di 15 (quindici) giorni a partire dal 21/11/2024 ore 16:00 fino al 05/12/2024 ore 16:00 e durante la stessa ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso di Vendita.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento **negli ultimi 5 minuti della gara** la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

**Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il gestore della vendita pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente.** Se non si potrà individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso **per primo l'offerta** in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off line.

**La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.** L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

**L'aggiudicazione sarà definitiva**, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 3, L.F.

In caso di **aggiudicazione per persona da nominare** ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello riportato nel presente avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

In ogni caso, il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il gestore della

vendita procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento oppure dalla data del rogito, in casi eccezionali.

#### **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento oppure, in casi eccezionali con atto a ministero di Notaio designato dalla procedura solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, del Buyer's Premium (oltre Iva) e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

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 notifica dell'atto di trasferimento. La Curatela si ritiene esonerata dalla produzione del certificato di Attestazione Prestazione Energetica –APE- il cui onere resterà a cura dell'acquirente e da qualsivoglia responsabilità conseguente a difformità urbanistiche e catastali.

#### **RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

#### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI DELLA VENDITA**

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria) mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, alle coordinate sopra indicate o che potranno essere comunicate dal Curatore a mezzo PEC.

Il versamento del predetto saldo e quello delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato mediante DUE distinti bonifici, sul medesimo conto del Fallimento, e dovrà riportare la seguente causale: "*saldo prezzo vendita procedura Fall. n. 13/2013 Tribunale di Bari lotto \_\_\_*" e "*spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 13/2013 Tribunale di Bari lotto \_\_\_*".

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento, da parte della Curatela, della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore al precedente aggiudicatario decaduto, quest'ultimo sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata dalla procedura a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle **agevolazioni previste per la "prima casa"** o di altre agevolazioni previste dalla legge **dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione**, utilizzando **l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione** o inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

**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.**

#### **PAGAMENTO BUYER'S PREMIUM (DIRITTI D'ASTA)**

Nel termine di 30 giorni dalla data di aggiudicazione (provvisoria) l'aggiudicatario dovrà corrispondere in favore di Gobid International Auction Group Srl un importo a titolo di Buyer's Premium oltre Iva, che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella misura percentuale del **3,50%**

Il Buyer's Premium dovrà essere corrisposto, **detratto l'importo versato del 2% già versato a titolo di acconto**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486 con la seguente causale: "Buyer's Premium, numero asta \_\_\_, Fallimento n. 13/2013, Tribunale di Bari.

In caso di mancato pagamento del Buyer's Premium entro il termine sopraindicato, l'importo versato a titolo di acconto sul Buyer's Premium sarà incamerato dalla Gobid International Auction Group Srl.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- 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, sul sito del Tribunale di Bari, La Repubblica edizione di Bari e sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) 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.;
- ulteriore pubblicità sarà fatta sui siti di vendite immobiliari on line quali Subito.it, Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, ecc.
- è prevista l'affissione presso l'immobile in vendita di un avviso, "vendesì", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita stessa; saranno altresì affissi relativi manifesti, inerenti la vendita, nei Comuni di Noci e di Crispiano;
- la perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni, sarà visionabile sui siti: [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); oltre che sui portali collegati al servizio "Aste.click".
- per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it);

Per maggiori informazioni e richiesta visione dei beni, contattare il Curatore Fallimentare AVV. GIOVANNI SCARANO cell. 338.8570758 oppure il referente del Commissionario GOBID dott. Marco Tedone cell. 327.2944895 .

Bari, 29 luglio 2024

**Il Curatore fallimentare**

Avv. Giovanni Scarano