



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Fallimento R.F. N. 84/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Fazio

Curatori: Avv. Andrea Dammacco – Dott. Cosimo Cafagna

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Gli scriventi avv. Andrea Dammacco e dott. Cosimo Cafagna, nella qualità di Curatori del Fallimento *Omissis* R.F. n. 84/2021: visto il provvedimento emesso in data 15.10.2024 dal G.D. Dott.ssa Laura Fazio con il quale è stata autorizzata la vendita in esecuzione del Programma di liquidazione, già approvato dal G.D. con i poteri sostitutivi ex art. 41 L.F., e visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

RENDONO NOTO

che a partire **dal 31/03/2025 ore 15:00 e fino al 10/04/2025 ore 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom Spa del seguente bene:

LOTTO QUATTRO:

Piena proprietà di Suolo edificatorio sito nel Comune di Capurso (BA) della superficie complessiva di 2.620 mq, confinante con la Strada provinciale 240 “delle Grotte Orientali” Capurso –Noicattaro. Nella relazione di stima è precisato che: *“In virtù del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capurso si precisa che il terreno in oggetto è tipizzato: per il 79,80 % nella zona C3 – di nuovo impianto (art. 2.27 delle N.T.A.); per il 19,60 % nella zona STR – tracciati viari primari di piano (art. 1.27 delle N.T.A.); per il 0,70 % nella zona VD – verde di decoro (art. 1.27 delle N.T.A.)”*

Identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Capurso al **Foglio 9, particella 118**, Qualità VIG UVA TAV, superficie are 26 ca 20, RD euro 64,27 RA euro 29,09.

- **Prezzo base d'asta: euro 23.889,00 (Euro ventitremilaottocentottanove/00) oltre IVA se dovuta**
- **Offerta minima: euro 17.916,75 (Euro diciassettemilanovecentosedici/75) oltre IVA se dovuta**
- **Rilanci minimi pari ad euro 2.000,00 (Euro duemila/00)**
- **Cauzione: 10 % del prezzo offerto**

* * *

Per ogni migliore individuazione e descrizione del bene posto in vendita si rimanda alla perizia di stima a firma dell'Arch. Rocco Guerra del 10.01.2022, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

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 alle seguenti coordinate: Codice IBAN IT42N0100504199000000004570 indicando quale causale di versamento: "Cauzione- Procedura R.F. n. 84/2021 Tribunale di Bari Lotto numero 4";**
- 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 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 dalla curatela fallimentare previa autorizzazione del Giudice Delegato.
- 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 munito di procura speciale, riportante tutti i riferimenti del soggetto che ha conferito la procura e del lotto in vendita per cui intende formulare l'offerta di acquisto. Detta procura dovrà essere recapitata all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@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 procuratore che del soggetto che ha conferito la procura. 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 procuratore che del legale rappresentante della persona giuridica che ha conferito la procura, oltre a copia di visura camerale (in corso di validità) della persona giuridica che ha conferito la procura. Il procuratore 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 Gruppo Edicom S.p.A. 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, potranno essere contattati anche i Curatori tramite mail agli indirizzi email andrea.dammacco@gmail.com o cosimo.cafagna@tin.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 procedura fallimentare.**

- **Le offerte saranno ritenute valide se presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente alla chiusura della gara, ossia il giorno 09/04/2025;**

- 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 unica offerta, essa sarà dichiarata inammissibile se il prezzo offerto risulterà inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso (pari al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato per ciascun lotto). In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello indicato nel presente avviso di vendita. L'offerta sarà

altresì dichiarata inammissibile se pervenuta oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo 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'Arch Rocco Guerra all'uopo nominato dagli organi fallimentari in quanto depositate agli atti della Procedura, che sarà considerata comunque 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 relative ai beni immobili posti 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 degli immobili oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

A. I Curatori depositeranno telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. e chiederanno al Giudice delegato di essere autorizzati a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita e di provvedere a dichiarare l'aggiudicazione definitiva, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D. ex art. 108 L.F., o da parte della Curatela fallimentare ove pervengano offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., entro il termine di 10 giorni dalla chiusura della gara;

B. L'aggiudicazione definitiva sarà pronunciata dal Giudice Delegato una volta trascorso il termine di 10 giorni di cui al precedente punto A, e sarà comunicata all'aggiudicatario dai Curatori fallimentari con apposita nota

nella quale sarà indicato il saldo del prezzo di aggiudicazione da versare in favore della curatela. L'aggiudicatario sarà tenuto a versare, **entro i successivi 120 giorni, il saldo del 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 1,2% 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 intestato alla Curatela fallimentare, indicando le seguenti, rispettive, causali: **“saldo prezzo vendita procedura R.F. n. 84/2021 Tribunale di Bari lotto n. 4” e “spese di trasferimento vendita procedura R.F. n. 84/2021 Tribunale di Bari lotto n. 4”**.

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 Gruppo Edicom Spa recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: “Compensi di vendita - R.F. n. 84/2021 Tribunale di Bari lotto n. 4”.

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale.

C. La proprietà degli immobili sarà trasferita all'aggiudicatario mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario; in ogni caso con il decreto di trasferimento sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile ex art 586 c.p.c.

D. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quali, a titolo meramente esemplificativo: le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva dovuta, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto. Sarà, altresì, a carico dell'aggiudicatario 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 e da trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a spese della procedura. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- I beni immobili oggetto di vendita saranno 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.

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 i Curatori Fallimentari Avv. Andrea Dammacco (e-mail: andrea.dammacco@gmail.com) e dott. Cosimo Cafagna (e-mail: cosimo.cafagna@tin.it)

Bari lì, 10.12.2024

I Curatori fallimentari

Avv. Andrea Dammacco



Dott. Cosimo Cafagna

