



TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTI

**PROCEDURA COMPETITIVA FINALIZZATA ALLA RACCOLTA DI OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO DI BENI
IMMOBILI ED EVENTUALE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Procedura: Fallimento 2R Costruzioni S.r.l. in Liquidazione R.F. n. 15301/2008 - Tribunale di Bari

Giudice Delegato: Dott. Michele De Palma

Curatore: Avv. Michele Loiudice

* * *

Il sottoscritto Avv. Michele Loiudice, in qualità di Curatore del Fallimento 2R Costruzioni S.r.l. in Liquidazione R.F. n. 15301/2008, dichiarato con sentenza resa dal Tribunale di Bari il 29.09.2008, depositata in pari data,

premessi che:

- a) nell'ambito della procedura in epigrafe si intende avviare una procedura competitiva telematica per la raccolta di offerte irrevocabili di acquisto ed eventuale successiva gara telematica asincrona che sarà effettuata sulla piattaforma telematica della società Gruppo Edicom Spa., ossia *ww.doauction.it*;
- b) è pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto, cauzionata, avente ad oggetto l'unità immobiliare costituente "cantinola" sita in Bari, nello stabile di via Libia n. 26, posta al piano S1, interno 2, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 98, p.lla 676, sub 40, cat C/2, classe 5, consistenza 9 mq (superficie catastale 11 mq), rendita € 78,55, acquisita all'attivo della procedura, così come nel prosieguo meglio descritta, per l'importo di € 3.500,00, oltre I.V.A.;
- c) con decreto reso in data 11.12.2024, il Giudice Delegato ha autorizzato il sottoscritto Curatore all'esperienza della presente procedura competitiva.

* * *

Tanto premesso, il sottoscritto Curatore,

AVVISA

ogni potenziale interessato all'acquisto che è indetta la **procedura competitiva ex art. 107, comma 1, L.F.** finalizzata **alla raccolta di offerte irrevocabili di acquisto migliorative** rispetto a quella già pervenuta, **dalle ore 12:00 del giorno 17.03.2025 e per i successivi 7 giorni, ossia sino alle ore 12:00 del giorno 24.03.2025,** avente ad oggetto il suddetto immobile costituente "cantinola" sito in Bari, alla via Libia n. 26, di categoria C/2, consistenza 9 mq (superficie catastale 11 mq) e rendita di € 78,55, nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 98, p.lla 676, sub 40 (di seguito anche "*Cantinola*").

Le eventuali offerte migliorative di quella pervenuta dovranno essere formulate al prezzo base di € 3.500,00 (tremilacinquecento/00), oltre I.V.A.; eventuali offerte di importo inferiore al prezzo base saranno ritenute

inammissibili.

La Cantinola potrà essere visionata previa richiesta inviata al Curatore tramite il portale delle vendite pubbliche oppure trasmessa a mezzo p.e.c. all'indirizzo della procedura *fall.2rcostruzioni@procedurepec.it*.

1. DOCUMENTAZIONE

Trattandosi di bene di modico valore, ai sensi dell'art. 107, co. 1, L.F., **non** è stata acquisita la relativa perizia di stima; tuttavia, l'esame della documentazione fotografica allegata al presente avviso rivela il buono stato manutentivo della Cantinola in vendita.

2. CONDIZIONI DELLA VENDITA - ASSENZA DI GARANZIE – DIVIETO DI COMPENSAZIONE

La presente procedura competitiva è una vendita forzata e, pertanto, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi e/o la mancanza di qualità o *aliud pro alio*, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene immobile posto in vendita, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo, risarcimento, indennità, indennizzo e/o rimborso.

Gli oneri, gli adempimenti e gli interventi, di qualsiasi genere, connessi all'eventuale necessità di manutenzione dell'immobile posto in vendita resteranno ad esclusivo ed integrale carico dell'aggiudicatario e, allo stesso modo, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo, risarcimento, indennità, indennizzo e/o rimborso in suo favore.

La cessione dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La Curatela ha provveduto al pagamento degli oneri condominiali maturati con riferimento alla Cantinola in esame sino all'annualità 2024; resteranno, dunque, a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali che matureranno successivamente a tale annualità.

L'aggiudicatario/acquirente non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Curatela con proprie presunte ed eventuali pretese verso la stessa. L'aggiudicatario/acquirente rinuncia – a seguito della stessa presentazione della propria offerta – a sollevare qualsiasi eccezione di qualsivoglia natura, nonché ad esercitare qualunque azione o pretesa, a qualsiasi titolo, finalizzata alla risoluzione del contratto di vendita, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Curatela ed i suoi Organi da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'immobile in vendita.

3. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E MODALITA' DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

I soggetti interessati a partecipare al presente procedimento competitivo, nonchè l'offerente originario, potranno partecipare telematicamente alla vendita accedendo al portale web www.doauction.it (presso il quale occorrerà registrarsi) e, a tal fine, dovranno formulare la propria offerta irrevocabile d'acquisto

attraverso l'indicato portale (al riguardo, si segnala che, per ragioni tecniche, anche l'offerente originario dovrà registrarsi sul portale e formulare in tale sede la propria offerta irrevocabile di € 3.500,00 oltre IVA). L'offerta, in regola con il bollo da € 16,00, da versarsi telematicamente secondo le istruzioni fornite dal medesimo portale, dovrà essere accompagnata dal versamento di una cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, da eseguirsi **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato della Procedura, intestato a "Curatela Fallimentare 2R SRL" avente il seguente IBAN: IT93B010050419900000015301, indicando quale causale di versamento: "Cauzione Procedura Vendita Cantinola sub 40 – Fall. n. 15301/2008 Trib. Bari"**.

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere di **valore non inferiore al prezzo base innanzi indicato di € 3.500,00, oltre I.V.A.** ed è espressamente esclusa la facoltà di formulare offerte di prezzo inferiore.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere presentata a partire dalle **ore 12.00 del giorno 17.03.2025 e sino alle ore 12:00 del giorno 24.03.2025**.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, il bonifico della cauzione dovrà essere disposto in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo sul menzionato c/c intestato alla procedura entro e non oltre le h. 12:00 del giorno 24.03.2025.

Pertanto, qualora entro tale termine il Curatore non dovesse riscontrare l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati.

In caso di presentazione di almeno un'offerta migliorativa valida (e quindi, di almeno un'offerta ulteriore rispetto a quella originaria già pervenuta), ad un prezzo pari o superiore ad € 3.500,00, oltre I.V.A. (c.d. prezzo base), il sottoscritto Curatore darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti ("originario" e "successivi"), come meglio si dirà al successivo **§4**.

L'offerta è irrevocabile e dovrà contenere:

- a) l'impegno a mantenere irrevocabile l'offerta per almeno 120 giorni dalla data fissata per la chiusura del procedimento competitivo (raccolta offerta) e l'apertura dell'eventuale successiva gara tra gli offerenti (originario e successivi) e dovrà indicare **il prezzo offerto, non inferiore al prezzo base indicato di € 3.500,00, oltre I.V.A.** L'offerta irrevocabile potrà essere predisposta su modello reso disponibile sul menzionato portale www.doauction.it;
- b) se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o

professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido nonché recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; all'offerta occorrerà allegare copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);

- c) se l'offerente è una persona giuridica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, copia del documento (visura camerale rilasciata dal Registro Imprese e/o Statuto societario) da cui risultino i poteri del Legale Rappresentante ovvero la Procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri rappresentativi dell'ente;
- d) se l'offerente è minorenne: l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare ed alla stessa dovrà allegarsi copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- e) l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- f) l'espressa indicazione di aver preso visione del presente avviso di vendita ed accertarne espressamente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita quivi indicate;
- g) espressa indicazione di avere preso accurata visione della documentazione fotografica e/o comunque di conoscere la Cantinola in vendita con il presente procedimento competitivo e di ben conoscerne il relativo stato di fatto e di diritto;
- h) copia della contabile di bonifico bancario effettuato sul conto corrente della Procedura intestato alla "Curatela Fallimentare 2R SRL" avente il seguente IBAN: IT93B0100504199000000015301, per un ammontare almeno pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. L'acquirente deve assicurarsi che il bonifico risulti accreditato sul c/c della procedura, al più tardi, entro il termine di validità di presentazione dell'offerta, ossia entro le ore 12:00 del giorno 24.03.2025.

Sono espressamente escluse:

- a) la possibilità di presentare offerte con modalità differenti da quelle qui indicate;
- b) la possibilità di presentare offerte parziali;
- c) la possibilità di presentare offerte sottoposte in tutto o in parte a condizioni;
- d) le offerte che risultino indeterminate o incomplete;
- e) la possibilità di effettuare offerte "*per persona da nominare*";
- f) la possibilità di presentare offerte per importo inferiore al prezzo base di € 3.500,00, oltre I.V.A. innanzi indicato.

In caso di mancata aggiudicazione, il Curatore provvederà, nel più breve tempo possibile, a restituire l'importo versato a titolo di cauzione dall'offerente non aggiudicatario, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il relativo versamento (al netto degli eventuali oneri bancari).

4. SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TELEMATICA ASINCRONA

In caso di presentazione di almeno un'offerta ulteriore rispetto a quella originaria già pervenuta, il giorno **24.03.2025, alle ore 17:00**, mediante collegamento telematico al portale del soggetto specializzato, il Curatore procederà all'esame delle buste contenenti le offerte, verificando l'identità degli offerenti, la validità e la tempestività delle offerte irrevocabili di acquisto migliorative pervenute, entro il termine innanzi previsto, valutandone l'ammissibilità ai fini dell'apertura dell'eventuale gara telematica, con particolare riguardo all'accredito del bonifico della cauzione.

Il gestore del portale telematico potrà fornire ogni utile informazione anche telefonica e/o tramite e-mail agli interessati sulle modalità della vendita e sulle modalità di partecipazione.

Qualora risultasse presentata almeno un'ulteriore offerta irrevocabile ritenuta valida (rispetto a quella già pervenuta, anch'essa registrata sul portale), il sottoscritto Curatore **avvierà una gara telematica mediante asta asincrona *on-line*** tramite la piattaforma www.doauction.it della durata di 3 (tre) giorni, salvo eventuale prolungamento, con rilanci in aumento non inferiori a € 100,00 (cento/00).

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi, sì da garantirne l'anonimato.

La durata della gara è fissata in 3 (tre) giorni, decorrenti dalle ore 17:00 del 24.03.2025 e sino alle ore 17.00 del 26.03.2025; qualora siano effettuate offerte negli ultimi 3 (tre) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di un minuto (*c.d. extra time*), per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito, fino alla mancata formulazione di rilanci nel periodo di prolungamento.

Si rende noto agli offerenti che, una volta avviata la gara telematica asincrona (come sin qui disciplinata), in assenza di rilanci nel relativo termine di durata, **l'aggiudicazione** (provvisoria) del lotto unico posto in vendita avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati in ordine di priorità:

- a.* maggior importo del prezzo offerto;
- b.* a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- c.* a parità altresì di prezzo offerto e cauzione prestata, il lotto unico sarà aggiudicato al soggetto che per primo ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto;
- d.* qualora il prezzo più alto offerto sia stato non superiore all'offerta irrevocabile già pervenuta alla Procedura di € 3.500,00, oltre I.V.A., e di parità di cauzione versata, il lotto unico sarà aggiudicato

all'originario offerente.

Al termine dell'eventuale gara, verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

In caso non pervenga alcuna offerta valida ed efficace ulteriore rispetto a quella originaria verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'offerente originario.

5. ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio della Cantinola oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

- il Curatore 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; **si informano i partecipanti alla procedura competitiva di vendita che il Giudice Delegato, ex art. 108, comma 1, L.F. su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero su istanza degli stessi soggetti depositata entro dieci giorni dall'informativa ex art. 107, comma 5, L.F., impedire il perfezionamento della vendita qualora ritenga il prezzo offerto notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo;**

- decorso il suddetto termine di 10 giorni, il Curatore darà comunicazione dell'eventuale aggiudicazione definitiva e l'aggiudicatario (definitivo) sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (inclusivo di IVA e detratta la cauzione già versata), il compenso in favore del Commissionario, pari al 4% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, oltre tutte le eventuali spese inerenti alla vendita. L'offerente sarà tenuto al versamento del **saldo del prezzo di aggiudicazione**, mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura innanzi indicato, **nel termine massimo di 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva**; entro il medesimo termine, inoltre, l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento di un'**ulteriore somma** (da quantificarsi da parte del Curatore e comunicarsi in uno all'aggiudicazione definitiva) **per le spese accessorie derivanti dalla vendita** (a titolo esemplificativo: tasse, imposte e onorari di trascrizione, registrazione e voltura catastale del decreto di trasferimento; tasse, imposte e onorari di cancellazione delle formalità pregiudizievoli; spese di pubblicità del presente avviso).

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: "Compenso di vendita - Fall. n. 15301/2008 Tribunale di Bari lotto unico".

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

- Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario, a pena di nullità della vendita, dovrà altresì rendere la **dichiarazione antiriciclaggio** di cui all'art. 22 d.lgs.21 novembre 2007, n. 231 e dell'art. 585 comma 4 c.p.c., sulla base del modulo da fornirsi a cura del Curatore.

- **Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento del Giudice Delegato.**

- L'immobile costituente Cantinola è gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito indicate:

- trascrizione del 12 dicembre 2007 ai nn. 66449/41847 del decreto di ammissione concordato preventivo contro 2R COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA "2R COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE";
- trascrizione del 18 novembre 2008 ai nn. 54703/36893 della sentenza dichiarativa di fallimento contro 2R COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI "2R COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE";

- tali formalità saranno cancellate a cura della Procedura ed a spese dell'aggiudicatario, sulla scorta di apposito ordine che sarà reso dal Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F., con il medesimo decreto di trasferimento.

6. PUBBLICITÀ

Della presente vendita **sarà data pubblica notizia ex art. 107, ultimo comma, L.F.**, nei seguenti modi:

- a.** almeno 30 (trenta) giorni prima della data della di inizio della raccolta di offerte, il presente avviso sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*";
- b.** a cura della società Gruppo Edicom Spa., con ufficio presso il Palazzo di Giustizia di Bari, alla Piazza Enrico De Nicola n. 1 secondo piano, il presente avviso sarà pubblicato almeno 30 giorni prima della data di inizio della raccolta di offerte, sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.giustizia.it e sui siti www.doauction.it e www.astemobili.it,

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita consultando gli anzidetti siti web ovvero rivolgendone richiesta al sottoscritto Curatore a mezzo dei seguenti indirizzi: pec fall.2rcostruzioni@procedurepec.it; email mloiudice@deloitte.it.

Si allega al presente avviso la documentazione fotografica relativa alla Cantinola in parola e, per quanto qui non espressamente indicato, si rinvia alle pertinenti disposizioni di legge.

Bari, 04.02.2025

Il Curatore - **Avv. Michele Loiudice**