



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Fallimento N. 144/2013

Giudice delegato: **DOTT. MICHELE DE PALMA**

Curatore: **AVV. DOMENICO BUFFA**

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Lo scrivente Avv. Domenico Buffa, nella qualità di Curatore del Fallimento Omissis n. 144/2013, visto il provvedimento emesso in data 20.01.2025 dal G.D. Dott. Michele De Palma e visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

#### RENDE NOTO

che a partire **dal 19.05.2025 ore 15:00 e fino al 29.05.2025 ore 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario **Gruppo Edicom SpA**, dei seguenti beni costituenti un unico lotto:

**LOTTO 20: appartamento per civile abitazione** posto al terzo piano del fabbricato sito in Poggiardo (LE) alla via Laggetto n. 26, identificato in Catasto Fabbricati del prefato Comune al fg. 15, p.la 950, sub 100 (originariamente costituita dalle due particelle sub 36 e 35), Cat. A/3, classe 4, consistenza n. 6,5 vani, superficie catastale 148 mq (123 mq escluso aeree scoperte), rendita catastale € 352,48. **Posto auto coperto** ubicato al piano interrato del fabbricato sito in Poggiardo (LE) alla via Laggetto n. 26, identificato in Catasto Fabbricati del prefato Comune al fg. 15, p.la 950, sub 68, Cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale € 22,83. **Posto auto coperto** sito al piano interrato del fabbricato ubicato in Poggiardo (LE) alla via Laggetto n. 26, identificato in Catasto Fabbricati del prefato Comune al fg. 15, p.la 950, sub 91, Cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale 24 mq, rendita catastale € 22,83.

**Prezzo base d'asta:** euro **117.990,00** oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge;

**Offerta minima:** euro **88.542,50** oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge;

**Rilanci minimi:** euro **2.000,00**;

**Cauzione:** 10 % del prezzo offerto.

Il fabbricato, sede degli immobili, è ubicato a ridosso del centro del Comune di Poggiardo (LE) alla via Laggetto n.26, costruito tra il 2006 ed il 2009, con struttura portante in cemento armato e agibilità rilasciata nel 2011, costituito da piano interrato destinato a posti auto coperti e da n. 3 piani fuori terra destinati ad appartamenti e raggiungibili tramite n. 3 vani scala non chiusi e collegati tramite ascensori (non funzionanti). Alla data delle operazioni peritali, l'immobile esternamente presentava segni di deterioramento dei materiali ed in particolare delle murature di tamponamento. Le planimetrie catastali degli immobili depositate in Catasto, corrispondono allo stato dei luoghi visionato.

L'appartamento era originariamente suddiviso in due unità costituite dalle particelle sub 36 e 35 oggi comunicanti tramite un'apertura nella muratura. L'immobile sub 36 è costituito da un appartamento posto al terzo piano del fabbricato, con ingresso da porta a destra per chi giunge al piano salendo per le scale e percorre il corridoio a servizio del piano, di superficie interna lorda pari a circa 54 mq, composto da soggiorno-cucina, bagno, camera, balcone e terrazzo a livello. L'immobile sub 35 è costituito da un appartamento posto al terzo piano del fabbricato, con ingresso da porta di fronte per chi giunge al piano salendo le scale e percorre il corridoio a servizio del piano, di superficie interna lorda pari a circa 70 mq, composto da soggiorno-cucina, bagno, n. 2 camere e n. 2 balconi. Il tutto come meglio descritto e precisato nella perizia di stima del 22.01.2018 a firma dell'Ing. Giacomo Mangiarano, nominato CTU nell'ambito del giudizio n. 2019/2015 R.G. Tribunale di Bari avente ad oggetto la revocatoria dei suddetti cespiti

promossa dalla Curatela del Fallimento Aedilia Costruzioni Spa e definita con sentenza n. 4186 pubblicata il 16.11.2022 rep. n. 6118 del 16.11.2022 che ne ha accolto la domanda e, per l'effetto, dichiarato l'inefficacia nei confronti della Curatela della vendita degli immobili oggetto di compravendita del 16.3.2010 per Notar Francesco Mazza n. rep. 38031/18225.

### 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 IT 90 Z 03211 0400 052676085660, indicando quale causale di versamento: "Caucione - Fallimento R.F. n. 144/2013 Tribunale di Bari lotto N. 20";**
- **il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità e/o inefficacia dell'offerta;**
- all'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal CURATORE, 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 dotato di procura speciale, riportante tutti i riferimenti del delegante e del lotto in vendita. Detta procura dovrà essere recapitata al Gruppo Edicom SpA (già Edicom Servizi S.r.l.), C.F. e P.IVA 05091140961 con sede legale in Mestre-Venezia alla via Torre Belfredo 64, solo ed esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo **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 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 Gruppo Edicom Spa 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 all'indirizzo email **buffadomenico@gmail.com** oppure PEC **fall.aediliacostruzionispa@pec.it**;
- ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo 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;
- 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 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 per il corrispondente**

**lotto dal presente avviso. L'offerta è, altresì, inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita ovvero 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 **5 minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **5 minuti** fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- terminata la gara, sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** chi avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- in caso di unica offerta valida ed efficace sarà 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. Giacomo Mangiarano nominato CTU nell'ambito del giudizio n. 2019/2015 RG Tribunale di Bari, in quanto depositata agli atti della Procedura, che si darà comunque per 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 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.

#### **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 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 Curatela fallimentare in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.;

**B.** Decorso il suddetto termine di 10 giorni, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, **entro i successivi 120 giorni, 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 all' 1,5% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione**). Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento sarà effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela, indicando le seguenti, rispettive, causali: "**saldo prezzo vendita procedura Fall. n. 144/2013 Tribunale di Bari lotto 20**" e "**spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 144/2013 Tribunale di Bari lotto 20**".

**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 - Fall. n. 144/2013 Tribunale di Bari lotto 20".**

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 potrà essere trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre a cura di un Notaio scelto dall'aggiudicatario, che eserciti la propria attività nel **Comune di Bari ovvero, in alternativa, a mezzo 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 che sono cancellati a spese dell'aggiudicatario. 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 Concorsuale, pertanto, è manlevata da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Ctu nominato, ing. Giacomo Mangiarano, nel proprio elaborato ha specificato che, gli immobili oggetto di perizia, alla data dell'atto di compravendita del 16.03.2010, sono legittimi dal punto di vista urbanistico-edilizio.

- **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 e sarà visionabile sui siti: **www.doauction.it; www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; 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.doauction.it**.

**Per maggiori informazioni e richiesta visione dei beni, contattare il Curatore Fallimentare Avv. Domenico Buffa, Via Abate Gimma n. 147 – 70122 Bari - Tel. 392/9204267 - e-mail: buffadomenico@gmail.com - PEC: fall.aediliacostruzionispa@pec.it**

Bari, 17.02.2025

Il Curatore fallimentare

Avv. Domenico Buffa