



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Fallimento N. 137/2019

Giudice delegato: DOTT.SSA CARLOTTA SORIA

Curatore: AVV. ALESSANDRO LUIGI DE FELICE

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto avv. ALESSANDRO LUIGI DE FELICE, nella qualità di Curatore del Fallimento n. 137/2019,

- visto il provvedimento emessi in data 28.02.2025, avente ad oggetto l'autorizzazione al compimento degli atti conformi al programma di liquidazione, già approvato unitamente al relativo supplemento dall'ill.mo G.D. con i provvedimenti del 26/03/2021 e 12/08/2022,
- 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:

Lotto 1

Compendio immobiliare sito in BARI presso il condominio di via Divisione Paracadutisti della Folgore n°20/24, formato da: 1.1 appartamento al primo piano con accesso da via Divisione Paracadutisti della Folgore n°20 - identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°49, particella n°680, sub n°28 – categoria A/2 – classe 5 – consistenza 8,5vani – superficie catastale totale 176mq, superficie catastale escluso aree scoperte 159mq – rendita euro 1602,31; 1.2 box auto al piano interrato con accesso da via Divisione Paracadutisti della Folgore n°24 - identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°49, particella n°680, sub n°15 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 15mq – superficie catastale 18mq – rendita euro 89,86; 1.3 box auto al piano interrato con accesso da via Divisione Paracadutisti della Folgore n°24 - identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°49, particella n°680, sub n°16 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 15mq – superficie catastale 18mq – rendita euro 89,86.

Il compendio immobiliare in questione è attualmente condotto in locazione da altro soggetto, in forza di contratto efficace ed opponibile alla procedura sino alla data del 21.10.2023.

In caso di aggiudicazione definitiva e di successivo trasferimento del lotto entro il suddetto termine, l'acquirente subentrerà nella posizione del locatore nel suddetto contratto di locazione e, nello specifico, in tutti i diritti ed obblighi inerenti al rapporto che non siano esauriti, sino alla scadenza del contratto.

L'attuale soggetto conduttore, nel caso in cui l'aggiudicazione definitiva avvenga in costanza del suddetto rapporto locatizio, ha il diritto di esercitare, a parità di condizioni rispetto al terzo aggiudicatario, la prelazione ex art. 38 della Legge n. 392/1978, nei termini ed alle condizioni ivi indicate.

Valore di stima: € 437.425,00 (Euro quattrocentotrentasettemilaquattrocentoventicinque/00);

PREZZO BASE D'ASTA: € 437.425,00 (Euro quattrocentotrentasettemilaquattrocentoventicinque/00);

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00 (Euro diecimila/00);

OFFERTA MINIMA: € 328.068,75 (Euro trecentoventottomilasesantottoeuro/75).

Lotto 2

Compendio immobiliare sito in BARI costituito da porzione di vecchio fabbricato alla via Alessandro Maria CALEFATI n°230/240, formato da: 2.1 locale commerciale al piano terra del fabbricato alla via Alessandro Maria CALEFATI n°236 - identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°94, particella n°391, sub n°1 - categoria C/1 - classe 3 - superficie catastale 71mq - rendita euro 1557,48; 2.2 abitazione popolare al piano terra del fabbricato alla via Alessandro Maria CALEFATI n°234 - identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°94, particella n°391, sub n°2 - categoria A/4 - classe 3 - consistenza 3,5vani - superficie catastale totale 40mq, superficie catastale escluso aree scoperte 39mq - rendita euro 234,99; 2.3 civile abitazione al primo piano del fabbricato alla via Alessandro Maria CALEFATI n°234 - identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°94, particella n°391, sub n°3 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 9vani - superficie catastale totale 194mq, superficie catastale escluso aree scoperte 188mq - rendita euro 1045,83; 2.4 abitazione economica al secondo piano del fabbricato alla via Alessandro Maria CALEFATI n°234 - identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°94, particella n°391, sub n°4 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 5,5vani - superficie catastale totale 120mq, superficie catastale escluso aree scoperte 115mq - rendita euro 781,14; 2.5 abitazione popolare al secondo piano del fabbricato alla via Alessandro Maria CALEFATI n°234 - identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°94, particella n°391, sub n°5 - categoria A/4 - classe 5 - consistenza 3,5vani - superficie catastale totale 63mq, superficie catastale escluso aree scoperte 61mq - rendita euro 334,41; 2.6 abitazione ultrapopolare al terzo piano del fabbricato alla via Alessandro Maria CALEFATI n°234 - identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°94, particella n°391, sub n°6 - categoria A/5 - classe 3 - consistenza 3vani - superficie catastale totale 32mq, superficie catastale escluso aree scoperte 32mq - rendita euro 116,20.

Valore di stima: € 735.000,00 (Euro settecentotrentacinquemila/00);

PREZZO BASE D'ASTA: € 551.250,00 (Euro cinquecentocinquantunomiladuecentocinquanta/00).

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00 (Euro diecimila/00);

OFFERTA MINIMA: € 413.437,50 (quattrocentotredicimilaquattrocentotrentasette/50)

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 in relazione al ciascun lotto di vendita a cui si partecipa, 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 IT50G0100504199000000013719, indicando quale causale di versamento: "Cauzione - Procedura R.F. n. 137/2019 - Tribunale di Bari lotto n. ___" (deve essere indicato il numero del lotto di riferimento);

- 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 e/o tardivo accredito del bonifico sul conto indicato è causa di inefficacia dell'offerta;
- La copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissionario a mezzo PEC all'indirizzo commissionario.edicom@pec.it e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico;
- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal Curatore nel più breve termine possibile, tenuto conto che essendo il conto della curatela è vincolato all'Ordine del G.D.;
- 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 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.
- Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto in relazione a ciascun lotto di vendita a cui si partecipa, 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 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 su indicato. 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, in relazione al lotto di riferimento, 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 e della relazione peritale integrativa, 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;
- 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 di ciascun 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 al 1,2 % oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione). Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento verrà effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela, indicando le seguenti, rispettive, causali: "saldo prezzo vendita procedura Fall. n. 137/2019 Tribunale di Bari lotto n. __" (deve essere indicato il numero del lotto di riferimento) e "spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 137/2019 Tribunale di Bari lotto n. __" (deve essere indicato il numero del lotto di riferimento).

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. 137/2019 Tribunale di Bari lotto n. __" (deve essere indicato il numero del lotto di riferimento).

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, svolgente comunque attività nel Comune di Bari (in alternativa la proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario 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 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 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; 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. ALESSANDRO LUIGI DE FELICE (e-mail: studio.defelice@libero.it; p.e.c.: studio.defelice@certmail-cnf.it; tel.: 0805232836).

Bari lì, 06/03/2025

Il Curatore fallimentare