



TRIBUNALE DI BARI
QUARTA SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 42/2025

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Assunta Napoliello

CURATORE: avv. Francesco Saverio Costantino

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI EX ART. 216 CCII

Il sottoscritto avv. Francesco Saverio Costantino, nominato, con decreto del 2 aprile 2025, Curatore della Liquidazione giudiziale in epigrafe, dichiarata dal Tribunale di Bari con sentenza n. 82 del 25/3/2025, L.G. 42/2025, visto il provvedimento del 17 aprile 2026 di approvazione dell'istanza di vendita dell'Ill.mo G.D. dott.ssa Assunta Napoliello, visti gli artt. 216 e 217 CCII

RENDE NOTO

Che a partire **dal 3/7/2026 alle ore 12:00** per la durata di 10 gg., ossia sino **al 13/7/2026 alle ore 12:00** si procederà alla vendita tramite gara competitiva telematica, a mezzo del soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa, accessibile dal portale www.doauction.it, del seguente lotto unico, di cui all'allegata **perizia del 10 aprile 2026**.

Si allega documentazione fotografica a campione degli esterni del capannone (**doc. 1**), degli interni del capannone, incluse le scaffalature e gli uffici nel soppalco (**doc. 2**) e di alcuni beni mobili e quadri (**doc. 3**).

LOTTO UNICO

Capannone ad uso commerciale con pianta pressoché rettangolare con soppalchi interni e annessa tettoia esterna, palazzina ad uso uffici disposta sui piani rialzato e primo su rialzato, area esterna scoperta comune circostante adibita a manovra. Il tutto facente parte di complesso industriale /commerciale recintato sito nella zona industriale del Comune di Bitonto, dotato di servizio di guardiania denominato "Centro Città Mercato" alla S.P. 231 ex S.P 98 km 77 + 700. [In Catasto fabbricati, Comune di Bitonto, fg 52, part. 518, sub 7; fg. 52, part. 518, sub 2; fg. 52, part. 517, sub 3]

Beni mobili ivi presenti (scaffalature metalliche, attrezzature, arredi da ufficio, materiale informatico, quadri, incisioni, acquaforte).

PREZZO BASE: € 311.500,00 (euro trecentoundicimilacinquecento/00)

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: Non inferiori ad € 8.000,00 (euro ottomila/00)

OFFERTA MINIMA: € 264.775,00 (euro duecentosessantaquattromilasettecentosettantacinque/00)

CAUZIONE: € 31.150,00 (euro trentunmilacentocinquanta/00)

N.B. Si specifica che, come evidenziato nella perizia di stima, il valore complessivamente attribuito al lotto unico è pari ad € 682.130,00 (di cui € 644.440,00 per il compendio immobiliare formato dal capannone, palazzina uffici ed area scoperta ed € 37.690,00 per i beni mobili ivi presenti), con un ribasso di € 234.250,00 per oneri prudenzialmente stimati e dettagliati per la regolarizzazione urbanistica del complesso immobiliare (comprensivi della rimozione delle coperture in amianto e descritti in perizia) e del 20% per “rischio assunto per mancata garanzia”.

Pertanto, con riferimento al valore definitivo di stima posto a base d’asta, € 311.500,00, si evidenzia che i costi affrontati dall’aggiudicatario potrebbero essere notevolmente inferiori rispetto a quanto prudenzialmente indicato dal perito, non solo per la possibilità che l’aggiudicatario, se munito dei relativi requisiti, possa provvedere in proprio ma, soprattutto, per la possibilità, menzionata dal perito, che l’aggiudicatario possa usufruire «di eventuali incentivi fiscali o crediti d’imposta e/o bandi nazionali/regionali per la rimozione dell’amianto, la cui effettiva fruibilità resta subordinata alla sussistenza dei requisiti di legge e alle tempistiche delle finestre agevolative vigenti»

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che 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, successivamente gli offerenti potranno formulare direttamente offerte al rialzo entro il termine prestabilito per ciascun esperimento di vendita (*gara a tempo di tipo “asincrona”*).

- Chi è interessato a formulare validamente l’offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, 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 (*strettamente personali e non cedibili a terzi*) con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

- Le offerte di acquisto dei lotti in asta, dovranno essere formulate dall’utente registrato ed abilitato, nell’ambito della scheda del lotto d’interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell’ordinanza e/o nel bando di vendita dell’asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed 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 ed ai termini prescritti nell’ordinanza e/o nel bando di vendita dell’asta d’interesse.

Il partecipante all’asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, riportante tutti i riferimenti della società nonché del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata via Pec all’indirizzo: commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell’apertura dell’asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità la data di consegna.

Il delegato partecipante all’asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale. In ogni caso grava su ciascun interessato l’onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente.

In ogni caso, grava su ciascun interessato l’onere di prendere preventiva visione della documentazione inerente ai lotti in vendita.

- 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;

Ogni altra offerta di partecipazione alla gara sarà ritenuta valida previo versamento di una **cauzione pari al 10%** del prezzo offerto, il quale non potrà comunque essere inferiore al prezzo base, da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara.

In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre 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.

Si avverte che, qualora la curatela, all'esito della gara telematica e comunque non oltre il termine di 10gg. dagli adempimenti di cui all'art ex art. 216 comma 9 CCII, dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; 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.

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.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese della procedura (con decreto ex art. 217 comma 2 CCII), mentre, ogni altro onere necessario per il trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile o decreto di trasferimento (a discrezione degli organi della procedura) 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).

La documentazione inerente ai lotti in vendita, richiamata nel presente avviso, sarà pubblica e visionabile sui siti specializzati: www.astemobili.it, www.doauction.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, sul sito istituzionale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.giustizia.it e sul sito Ministeriale "Portale delle Vendite Pubbliche" www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.astemobili.it e www.doauction.it, nonché alle norme di legge.

In ordine al pagamento del prezzo e degli oneri accessori:

Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato dal vincitore della gara **entro e non oltre il termine di 120 gg. dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della Curatela, dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva; **l'aggiudicazione potrà divenire definitiva soltanto qualora non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni di vendita ex art. 217 CCII; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi 10 gg. dagli adempimenti di cui all'art. 216 comma 9 CCII****

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata direttamente sul conto della procedura intestato a "**Liquid Giud N. 42/2025**" con **IBAN: IT: 39 C 01005 04199 0000 0000 9749.**

Il compenso, pari all'1% del prezzo di aggiudicazione per ciascun lotto sarà posto a carico dell'acquirente

aggiudicatario e dovrà essere versato direttamente al Commissionario Gruppo Edicom Spa entro il termine di 10 gg, decorrenti dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento: l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa.

Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario/soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa.

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, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo;

Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria, voltura catastale, bolli e altro, eventuali costi notarili) sono interamente a carico dell'acquirente, e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento o se diversamente stabilito dagli organi della procedura al trasferimento mediante atto notarile.

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: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante etc.

Per maggiori info e richiesta visione dei beni, contattare la Curatela:

avv. Francesco Saverio Costantino, tel.: 080/5212113 e 080/5211297 E- Mail: francesco.costantino@giorgiocostantinoassociati.it, PEC balg422025@procedurepec.com.

Bari, lì 17 aprile 2026

Il Curatore

Avv. Francesco Saverio Costantino