



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**

**Fallimento N. 142/2021**

Giudice Delegato: **DOTT.ssa ASSUNTA NAPOLIELLO**

Curatore: **AVV. DOMENICO BUFFA**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**

Lo scrivente Avv. Domenico Buffa, nella qualità di Curatore del Fallimento R.F. n. 142/2021, **visto il programma di liquidazione approvato dal G.D. in data 09.01.2023**, visto il provvedimento **autorizzativo** emesso in data **09.08.2024** e visti gli artt. 107 e 108 L.F., **nonché, per quanto compatibili, gli artt. 490, 560, 571, 573 e 587 c.p.c.,**

**RENDE NOTO**

che a partire **dal 13/07/2026 alle ore 15:00 e fino al 23/07/2026 alle ore 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom SpA, del seguente bene:

**LOTTO 2: locale ad uso commerciale sito nel Comune di Bari, alla Traversa Van Westerhout, piano T, scala B, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Bari al Fig. 8, p.lla 991, sub 3, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 72 mq, sup. catastale 109 mq, rendita € 2.461,64.**

**Prezzo base d'asta: euro 105.000,00** oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

**Offerta minima: euro € 78.750,00** oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

**Rilancio minimo: euro 2.500,00**

**Cauzione: 10 % del prezzo offerto**

L'unità immobiliare oggetto di vendita è costituita da un locale ad uso commerciale sito al piano terra e al piano interrato all'interno di un complesso residenziale con doppio accesso sia dalla Traversa Van Westerhout sia dalla via Nino Rota. L'immobile si sviluppa su due livelli: al piano terra è presente un'area scoperta pertinenziale dalla quale è possibile accedere all'immobile per mezzo di una porta di tipo vetro-alluminio; il livello superiore contiene un'area adibita ad uso deposito oltre ad un piccolo bagno. Dalla scala interna è possibile accedere al piano sottostante adibito ad uso deposito.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima del 28.11.2023 a firma dell'ing. Alberto Maurelli, che deve essere consultata dall'offerente e 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. L'immobile è in fase di liberazione.

**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 d'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**

**IT22M0321104000052645956390, indicando quale causale di versamento: "Cauzione - Fallimento R.F. n. 142/2021 Tribunale di Bari lotto 2";**

- **il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro il termine stabilito è causa di inefficacia e/o inammissibilità 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**, secondo le istruzioni operative del commissionario, 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 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 del bene, ivi comprese le visite del compendio da parte di potenziali interessati. A tal fine, potrà essere contattato anche il Curatore tramite mail all'indirizzo email **buffadomenico@gmail.com** oppure PEC **fall.edilpugliasrl@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, **fermo restando che la cauzione dovrà risultare accreditata nei termini indicati dal presente avviso e/o dal portale di vendita;**

- 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 **presente bando di vendita** dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di **escludere** l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel **presente 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, ovvero qualora la cauzione non risulti accreditata nei termini previsti;**

- 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, 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 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. Alberto Maurelli, all'uopo nominato dagli Organi fallimentari, in quanto depositata agli atti della Procedura, **nonché di tutta la documentazione pubblicata e/o richiamata, che si intenderà conosciuta e accettata al momento della presentazione della domanda di partecipazione; la conoscenza riguarda altresì ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene posto in vendita, desumibile dagli atti del fascicolo della procedura e dalla documentazione pubblicata;**
- in ogni caso, grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia 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, **salvo che, entro il termine di cui all'art. 108 L.F., il G.D. disponga la sospensione della vendita o ne impedisca il perfezionamento, ovvero salvo che la Curatela sospenda la vendita in caso di offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.;**

**B.** Decorso il termine di cui all'art. 108 L.F. senza provvedimenti sospensivi o impeditivi, e ricevuta la comunicazione del Curatore di autorizzazione a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro **120 giorni dalla predetta comunicazione**, il saldo prezzo, pari all'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, alle coordinate bancarie della procedura sopra indicate o a quelle eventualmente comunicate dal Curatore, indicando le seguenti, rispettive, causali: "saldo prezzo vendita procedura Fall. n. 142/2021 Tribunale di Bari lotto 2" e "spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 142/2021 Tribunale di Bari lotto 2".**

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. 142/2021 Tribunale di Bari lotto 2".

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. **In ogni caso, il trasferimento avverrà solo dopo l'integrale versamento del prezzo, delle spese di trasferimento e degli oneri di vendita previsti dal presente avviso. Dopo l'integrale riscossione del prezzo, con decreto ex art. 108, comma 2, L.F., il Giudice Delegato disporrà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e degli altri vincoli pregiudizievoli, nei limiti consentiti dalla legge.**

**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 dell'**attestato di prestazione energetica - APE** - nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà.

- **Il bene sarà trasferito libero dalle formalità pregiudizievoli oggetto di cancellazione ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F., con spese a carico 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.
- **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 del termine finale per la presentazione delle offerte e/o dell'inizio della gara telematica, secondo quanto previsto dall'art. 490 c.p.c. e dall'art. 107 L.F.;
- Il Curatore provvederà, ai sensi dell'art. 107, comma 3, L.F., a dare notizia delle operazioni di vendita ai creditori ipotecari e comunque muniti di diritto di prelazione sull'immobile;
- La perizia di stima, richiamata nel presente **avviso**, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni e sarà visionabile sui siti: [www.doauction.it](http://www.doauction.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);
- Il soggetto incaricato curerà altresì gli ulteriori adempimenti pubblicitari autorizzati e/o necessari, compresa, ove prevista, la pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e su quotidiano locale;
- 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](http://www.doauction.it) **e/o sul portale operativo indicato dal commissionario.**

**Per maggiori informazioni e richiesta visione del bene, contattare il Curatore Fallimentare Avv. Domenico Buffa, Via Putignani n. 133 – 70122 Bari Tel. 392/9204267 e-mail: [buffadomenico@gmail.com](mailto:buffadomenico@gmail.com) – PEC: [fall.edilpugliasrl@pec.it](mailto:fall.edilpugliasrl@pec.it)**  
Bari,

Il Curatore fallimentare

Avv. Domenico Buffa