



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 16.06.2026 dal G.D. Dott. Michele De Palma e visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

RENDE NOTO

che a partire **dal 07.09.2026 ore 15:00** e fino al **17.09.2026 ore 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario **Gruppo Edicom Spa**, dei seguenti beni:

LOTTO 4: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 13, cat. A/3, piano 1°, consistenza 3,5 vani, rendita € 162,68 e dall'unità immobiliare identificata in catasto al fg.15, p.lla 950, sub 72, cat. C/6, consistenza mq 13, rendita € 22,83. L'abitazione, collocata al piano primo del blocco "C", si compone di un soggiorno pranzo e angolo cottura, un piccolo disimpegno, camera da letto e bagno. Il posto auto è l'ultimo sulla sinistra, dopo aver percorso la corsia di manovra che si trova a sinistra dell'ingresso. L'appartamento risulta attualmente libero. Il lotto si compone altresì del diritto di piena proprietà pari ad ½ dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 44, cat. F/5, consistenza mq 237, nessuna rendita (lastrico solare di copertura del blocco "C" del complesso condominiale di Via Laggetto, Poggiardo - Lecce).

Prezzo base d'asta: euro 22.085,15 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 16.563,86 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 600,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

LOTTO 9: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 23, cat. A/3, piano 2°, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 139,44 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 92, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita € 22,83. L'abitazione, collocata al piano secondo del blocco "A", si compone di tre vani: un soggiorno pranzo e angolo cottura, una camera da letto e un bagno. Il posto auto si trova a destra della parete che fronteggia l'ingresso al piano seminterrato del blocco "A". L'appartamento risulta attualmente libero. Il lotto si compone, altresì, del diritto di piena proprietà pari ad 1/3 dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 45, cat. F/5, piano 4, consistenza mq 191, nessuna rendita (Lastrico solare di copertura del blocco "A" del complesso condominiale di Via Laggetto, Poggiardo - Lecce).

Prezzo base d'asta: euro 20.053,13 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 15.039,85 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 600,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

LOTTO 10: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 25, cat. A/3, piano 2°, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 379,60 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg.15, p.lla 950, sub 56, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita € 22,83. L'abitazione, che si trova imboccando il ballatoio

del secondo piano del blocco "B", si compone di un ingresso-soggiorno pranzo, una cucina, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un vano tecnico ubicato sul balcone. Il posto auto si trova di fronte all'ingresso del seminterrato del blocco "B". L'appartamento risulta attualmente libero.

Prezzo base d'asta: euro 32.400,00 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 24.300,00 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 900,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

LOTTO 11: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg.15, p.lla 950, sub 29, cat. A/3, piano 2°, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 185,92 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg.15, p.lla 950, sub 74, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita € 22,83. L'abitazione è l'ultima che si trova imboccando il ballatoio del secondo piano del blocco "D". Essa si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno, ed una porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso di mq 12 circa. Il posto auto si trova di fronte all'ingresso del seminterrato del blocco "D". L'appartamento risulta attualmente libero. Il lotto si compone, altresì, del diritto di piena proprietà pari ad 1/12 dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 46, cat. F/5, piano 4, consistenza mq 487, nessuna rendita (Lastrico solare di copertura del blocco "D" del complesso condominiale di Via Laggetto, Poggiardo - Lecce).

Prezzo base d'asta: euro 22.918,31 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 17.188,73 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 600,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

LOTTO 12: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 30, cat. A/3, piano 2°, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 298,25 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 70, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 14, rendita € 24,58. L'abitazione è la seconda che si trova girando a sinistra superate le scale che si percorrono entrando dal civico 30 di via Laggetto ed è ubicata al secondo piano del blocco "D". Essa si compone di un ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni ed un ripostiglio. Il posto auto è il terzo della fila di sinistra, dopo aver varcato l'ingresso al seminterrato del blocco "D" e svoltando a sinistra. L'appartamento risulta attualmente libero. Il lotto si compone, altresì, del diritto di piena proprietà pari ad 1/12 dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 46, cat. F/5, piano 4, consistenza mq 487, nessuna rendita (Lastrico solare di copertura del blocco "D" del complesso condominiale di Via Laggetto, Poggiardo - Lecce).

Prezzo base d'asta: euro 27.474,56 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 20.605,92 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 800,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

LOTTO 13: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 31, cat. A/3, piano 2°, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 185,92 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 79, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 12, rendita € 21,07. All'abitazione si accede entrando dal civico 30 di via Laggetto e percorrendo il ballatoio che si incontra girando a sinistra, una volta superate le scale. L'ingresso è la terza porta sul ballatoio del secondo piano del blocco "D". Essa si compone di un ingresso-soggiorno, un angolo cottura, due camere, un bagno ed una porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso di mq 17 circa. Il posto auto è quello a destra dei due che si trovano esattamente di fronte all'ingresso del seminterrato del blocco "D". L'unità abitativa è attualmente libera. Il lotto si compone, altresì, del diritto di piena proprietà pari ad 1/12 dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 46, cat. F/5, piano 4, consistenza mq 487, nessuna rendita (Lastrico solare di copertura del blocco "D" del complesso condominiale di Via Laggetto, Poggiardo - Lecce).

Prezzo base d'asta: euro 23.044,50 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 17.283,38 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 600,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

LOTTO 14: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 32, cat. A/3, piano 2°, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 232,41 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 950, sub 80, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita € 22,83. L'abitazione è la quarta che si trova girando a sinistra superate le scale che si percorrono entrando dal civico 30 di via Laggetto ed è ubicata al secondo piano del blocco "D". Essa si compone di un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere, un bagno ed una porzione di ballatoio

prospiciente l'ingresso di mq 15 circa. Il posto auto è il primo della fila di sinistra rispetto alla corsia di manovra che si percorre girando a destra dall'ingresso del seminterrato del blocco "D". L'unità abitativa è attualmente libera. Il lotto si compone, altresì, del diritto di piena proprietà pari ad 1/12 dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 46, cat. F/5, piano 4, consistenza mq 487, nessuna rendita (Lastrico solare di copertura del blocco "D" del complesso condominiale di Via Laggetto, Poggiardo - Lecce).

Prezzo base d'asta: euro 27.432,38 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 20.574,28 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 800,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

LOTTO 15: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg.15, p.la 950, sub 33, cat. A/3, piano 2°, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 216,91 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 81, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 14, rendita € 24,58. L'ingresso di questa abitazione è l'ultima porta sul ballatoio del secondo piano cui si arriva dalle scale al civico 30 di via Laggetto ed è anche la prima che si incontra salendo dall'altra scala del blocco "D". Essa si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno, e due balconi. Il posto auto è il secondo della fila di sinistra rispetto alla corsia di manovra che si percorre girando a destra dall'ingresso del seminterrato del blocco "D". L'appartamento risulta attualmente libero. Il lotto si compone, altresì, del diritto di piena proprietà pari ad 1/12 dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 46, cat. F/5, piano 4, consistenza mq 487, nessuna rendita (Lastrico solare di copertura del blocco "D" del complesso condominiale di Via Laggetto, Poggiardo - Lecce).

Prezzo base d'asta: euro 26.419,88 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 19.814,91 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 700,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

LOTTO 16: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 34, cat. A/3, piano 3°, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 162,68 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 90, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 12, rendita € 21,07. Salendo la rampa di scala dal civico 26, subito a sinistra al piano terzo del blocco "A" si trova l'ingresso di questa abitazione. Essa si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un balcone, ed una porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso di mq 5 circa. Il posto auto è il primo a sinistra rispetto all'ingresso al seminterrato del blocco "A". L'appartamento risulta attualmente libero. Il lotto si compone, altresì, del diritto di piena proprietà pari ad 1/3 dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 45, cat. F/5, piano 4, consistenza mq 191, nessuna rendita (Lastrico solare di copertura del blocco "A" del complesso condominiale di Via Laggetto, Poggiardo - Lecce).

Prezzo base d'asta: euro 19.800,00 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 14.850,00 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 500,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

LOTTO 17: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 37, cat. A/3, piano 3°, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 185,92 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 71, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 16, rendita € 28,10. Salendo la rampa di scala dal civico 30, è il primo appartamento sul ballatoio di sinistra al piano terzo, blocco "D". L'abitazione si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, ed una porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso di mq 15 circa. Il posto auto è il quarto stallo della fila di sinistra rispetto alla corsia di manovra che si trova a sinistra dell'ingresso all'interrato del blocco "D". L'appartamento risulta attualmente libero. Il lotto si compone, altresì, del diritto di piena proprietà pari ad 1/12 dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 46, cat. F/5, piano 4, consistenza mq 487, nessuna rendita (Lastrico solare di copertura del blocco "D" del complesso condominiale di Via Laggetto, Poggiardo - Lecce).

Prezzo base d'asta: euro 21.863,63 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 16.397,72 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 600,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

LOTTO 18: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 38, cat. A/3, piano 3°, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 298,25 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 76, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita € 22,83. Salendo la rampa di scala dal civico 30, è il

secondo appartamento sul ballatoio di sinistra al piano terzo, blocco "D". L'abitazione si compone di un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio ed una porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso di mq 19,5 circa. Il posto auto è il secondo della fila di destra rispetto alla corsia di manovra, dopo aver girato a sinistra varcato l'ingresso all'interrato del blocco "D". L'appartamento risulta attualmente libero. Il lotto si compone, altresì, del diritto di piena proprietà pari ad 1/12 dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 46, cat. F/5, piano 4, consistenza mq 487, nessuna rendita (Lastrico solare di copertura del blocco "D" del complesso condominiale di Via Laggetto, Poggiardo - Lecce).

Prezzo base d'asta: euro 26.841,75 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 20.131,31 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 800,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

LOTTO 19: composto dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 39, cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 185,92 e dall'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 78, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 12, rendita € 21,07. Salendo la rampa di scala dal civico 30, è il terzo appartamento sul ballatoio di sinistra al piano terzo, blocco "D". L'abitazione si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno ed una porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso di mq 19,5 circa. Il posto auto si trova di fronte all'ingresso dell'interrato del blocco "D". L'appartamento risulta attualmente libero. Il lotto si compone, altresì, del diritto di piena proprietà pari ad 1/12 dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al fg. 15, p.la 950, sub 46, cat. F/5, piano 4, consistenza mq 487, nessuna rendita (Lastrico solare di copertura del blocco "D" del complesso condominiale di Via Laggetto, Poggiardo - Lecce).

Prezzo base d'asta: euro 23.466,75 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 17.600,06 oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 700,00

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

Il complesso immobiliare, sito nel Comune di Poggiardo (LE), alla via Giovanni Michele Laggetto nn. 26-28-30-32, si compone di quattro corpi di fabbrica, nell'elaborato identificati con le lettere "A", "B", "C" e "D". I fabbricati "B" e "C" hanno tre piani fuori terra, mentre i blocchi "A" e "D" sono composti da quattro piani fuori terra. La loro destinazione d'uso è esclusivamente residenziale, mentre il piano seminterrato di tutti i predetti corpi di fabbrica è destinato ai posti auto.

Gli ingressi pedonali relativi ai quattro fabbricati sono collocati sulla via Giovanni Michele Laggetto, al civico n. 26 e al n. 30; mentre, gli ingressi carrabili si trovano ai civici n. 28 e n. 32.

Il complesso immobiliare è composto di n. 39 appartamenti, collegati da ballatoi che affacciano sul cortile interno e percorsi pavimentati coperti, individuati catastalmente come aree di pertinenza esterne condominiali; mentre, i vari piani sono collegati tra loro da tre vani scala esterni e due vani ascensori.

Il piano seminterrato conta n. 41 posti auto, un locale opificio, oltre ai vani tecnici degli impianti.

Gli immobili oggetto di vendita sono n. 12 appartamenti, n. 12 posti auto e n.3 lastrici solari, come sopra elencati. Ai diversi immobili oggetto di stima si giunge, dopo aver varcato l'accesso pedonale sulla pubblica via, percorrendo un ballatoio condominiale al piano terra. Per raggiungere i livelli superiori si devono superare delle rampe di scala collocate una nel blocco "A" e due agli estremi del blocco "D", altrimenti raggiungibili attraverso gli ascensori.

Infine, dal civico di via G.M. Laggetto n. 26 e/o n. 30, a fianco agli accessi pedonali, vi sono gli unici due accessi carrabili che permettono di raggiungere, attraversando delle rampe, i garage collocati al piano seminterrato di ogni edificio. I fabbricati sono ricadenti, secondo il Vigente Piano Regolatore Generale e successive varianti, in "zona B1" con destinazione a scopi edificatori (come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Poggiardo (LE).

L'area in cui sorge il complesso residenziale risulta servita da tutte le urbanizzazioni primarie: acquedotto, rete fognaria pubblica ed energia elettrica, ma le unità immobiliari oggetto di stima non risultano allacciate alla rete comunale del gas metano.

Pertanto, gli impianti installati all'interno degli appartamenti sono quelli idrico-fognante ed elettrico, mentre dell'impianto del gas è presente solo la predisposizione; infatti, sono montati i termosifoni in alluminio nelle singole unità abitative, ma manca l'allaccio alla rete cittadina.

Inoltre, i due impianti ascensore installati nel complesso immobiliare non sono funzionanti.

Il piano seminterrato di ogni corpo di fabbrica ospita i posti auto e i vani tecnici. Non vi sono divisioni fisiche tra uno stallo e l'altro e neppure con lo spazio di manovra; trattasi soltanto di ampi locali dove lo spazio è scandito solo dalla presenza dei pilastri. Tra le rampe di accesso e i locali con i posti auto non ci sono chiusure. Gli unici cancelli sono i due sulla strada al civico 28 e al civico 30.

Il complesso immobiliare, nonostante la sua recente realizzazione, mostra i segni di un certo stato di degrado. Soprattutto gli alloggi posti all'ultimo piano dei quattro corpi di fabbrica recano i segni di infiltrazioni d'acqua, che si manifestano con macchie scure sulle pareti e sugli intradossi dei solai. La mancanza di una coibentazione sia delle chiusure verticali esterne che delle chiusure orizzontali esterne ha provocato la comparsa di macchie scure tipiche dei ponti termici, sia negli angoli superiori di quegli ambienti delle case che confinano con l'esterno sia lungo l'intradosso del solaio di copertura, evidenziando con strisce scure la presenza dei travetti, in alternanza con le pignatte. Anche al piano seminterrato la pavimentazione è, in diverse aree, distaccata dal piano di posa e lesionata.

Meglio conservati e mantenuti si mostrano gli alloggi dei piani intermedi.

Il complesso residenziale è stato realizzato in virtù del permesso di costruire n.178, pratica edilizia n.43/2005 del 19/04/2006, prot. n.3840/VI del 18/05/2005, volturato a favore di Aedilia Costruzioni S.p.A.

Con particolare riferimento ai lotti 4, 9, 10, 11, 13, 15, 17 e 19, i Ctu hanno evidenziato una sostanziale conformità dello stato dei luoghi con il progetto approvato e con le planimetrie accatastate; mentre, per quel che attiene ai lotti 12, 14, 16 e 18, sono state riscontrate le seguenti difformità:

LOTTO 12: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali, i Ctu hanno rilevato una lieve difformità nella realizzazione del muro che separa la cucina dal soggiorno, rispetto al progetto approvato.

Corrispondenza catastale: la stessa difformità risulta rispetto alla planimetria catastale.

Oneri a carico dell'acquirente: spese per la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al Comune di Poggiardo per rappresentare il reale stato dei luoghi e aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto.

LOTTO 14: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali, i Ctu hanno rilevato una lieve difformità nella realizzazione del muro che separa la cucina dal soggiorno, rispetto al progetto approvato.

Corrispondenza catastale: la stessa difformità risulta rispetto alla planimetria catastale.

Oneri a carico dell'acquirente: spese per la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al Comune di Poggiardo e aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto per rappresentare il reale stato dei luoghi.

LOTTO 16: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali, i Ctu hanno constatato che il balcone su cui affaccia la camera da letto è stato realizzato più piccolo rispetto al progetto approvato.

Corrispondenza catastale: la stessa difformità è stata rilevata rispetto alla planimetria catastale.

Oneri a carico dell'acquirente: spese per il solo aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto.

LOTTO 18: dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali, i Ctu hanno rilevato una lieve difformità nella realizzazione del muro che separa la cucina dal soggiorno, rispetto al progetto approvato.

Corrispondenza catastale: la stessa difformità risulta rispetto alla planimetria catastale.

Oneri a carico dell'acquirente: spese per la presentazione della pratica urbanistica in sanatoria al Comune di Poggiardo e aggiornamento della pianta dell'abitazione al Catasto per rappresentare il reale stato dei luoghi.

Tutte le unità immobiliari oggetto della perizia di stima sono munite di Certificato di agibilità n. 5, pratica edilizia n. 43/2005-116/2007 -101/2008 Prot. n. 9812/VI del 22 febbraio 2011.

Non è stato possibile risalire alla quantificazione delle spese e oneri condominiali ancora insoluti e conoscere l'esistenza di formalità e/o vincoli di natura condominiale gravanti sugli immobili oggetto di perizia.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima, a firma degli esperti, Ing. Antonella Brescia e Arch. Patrizia Dormio, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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 04000 052676085660, indicando quale causale di versamento: "Cauzione - Fallimento R.F. n. 144/2013 Tribunale di Bari lotto N. _";**

- **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 via 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 tramite mail 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, 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 e relative integrazioni, redatti dall'Ing. Antonella Brescia e dall'Arch. Patrizia Dormio, all'uopo nominate dagli Organi fallimentari, 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 ____**" e "**spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 144/2013 Tribunale di Bari lotto _____**".

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 ____".

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.

- 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, 1° 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 Putignani n. 133 – 70122 Bari Tel. 392/9204267; e-mail: buffadomenico@gmail.com; PEC: fall.aediliacostruzionispa@pec.it

Bari, 19.06.2026

Il Curatore fallimentare