

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

IV SEZIONE CIVILE – SEZIONE CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA

FALLIMENTO N. 169/2019 R.F.

G.D. DOTT. RAFFAELLA SIMONE

CURATORE FALLIMENTARE AVV. ANNALISA AZZARITI

AVVISO E REGOLAMENTO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI MEDIANTE GARA INFORMALE

Il sottoscritto **Avv. Annalisa Azzariti, C.F. ZZRNLS64T42A662D**, con studio in Bari, al Corso Italia n. 19/C, pec: avv.azzariti@legalmail.it, nominato Curatore nella procedura indicata in epigrafe, vista la sentenza n. 174 del 16.12.2019, dichiarativa di fallimento,

visto il provvedimento autorizzativo alla vendita mediante gara informale del Giudice Delegato, in data 29.06.2026,

AVVISA

- che il giorno **19 ottobre 2026**, alle ore 9,30, in Bari, alla Piazza Moro n. 8 (studio Avv. Giuseppe Di Noia), si procederà alla vendita mediante procedura competitiva, individuata nella gara informale, dei seguenti beni immobili appresi all'attivo fallimentare:

LOTTO 10

Piena e perfetta proprietà della cantina, della superficie di 11 mq circa, posta al piano secondo interrato di un fabbricato residenziale, in Bari, avente accesso da un portone posto sul Corso Benedetto Croce al civico n. 165.

Il bene oggetto della procedura concorsuale è individuato al Catasto fabbricati del Comune di Bari, al Foglio 109 Mappale 484 subalterno 30, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 11, Rendita Catastale € 96,01;

Confini: a nord con altra cantina, individuata col sub 29, a est con C.so Benedetto Croce, a sud con altra cantina, individuata col sub 31, ad ovest con passaggio comune condominiale.

Disponibilità del bene: il bene risulta attualmente libero da persone, ma occupato da cose che l'aggiudicatario dovrà smaltire e/o distruggere a proprie cure e spese.

Situazione urbanistica e catastale: il nominato CTU ha dichiarato la conformità urbanistica e catastale del bene.

Sussiste un vincolo di destinazione a parcheggio, di destinazione a garage e asservimento a favore del Comune di Bari.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione del lotto in questione, si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 1.998,00 (diconsi euro millenovecenonovantotto/00)

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 200,00 (diconsi euro duecento/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad imposta di registro, oltre I.v.a se dovuta.

LOTTO N. 14

Piena e perfetta proprietà della cantina, della superficie di 14 mq circa, posta al piano secondo interrato di un fabbricato residenziale, in Bari, avente accesso da un portone posto sul Corso Benedetto Croce al civico n. 165.

Il bene oggetto della procedura concorsuale risulta identificato nel catasto fabbricati del Comune di Bari, al Foglio 109 Mappale 484 subalterno 39, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 14, Rendita Catastale € 122,19;

Confini: a nord con passaggio comune condominiale, a est con altra cantina, individuata col sub 38, a sud con altro fabbricato di altra proprietà, individuato con p. 344 e ad ovest con posti auto coperti di altra proprietà.

Disponibilità del bene: il bene risulta attualmente libero da persone ma occupato da cose che l'aggiudicatario dovrà smaltire e/o distruggere a proprie cure e spese.

Situazione urbanistica e catastale: il nominato CTU dichiara la conformità urbanistica e catastale del bene.

Sussiste un vincolo di destinazione a parcheggio, di destinazione a garage e asservimento a favore del Comune di Bari.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 2.325,00 (diconsi euro duemilatrecentoventicinque/00).

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 200,00 (diconsi euro duecento/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad imposta di registro, oltre I.v.a se dovuta.

Condizioni:

Le offerte irrevocabili di acquisto, che non potranno essere inferiori al suddetto prezzo base, devono essere trasmesse a mezzo pec al seguente indirizzo: **fallimentoba1692019@pec.it**, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente alla vendita, esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi e, cioè entro **16 ottobre 2026**, specificando nell'oggetto **"Offerta di acquisto vincolante del lotto.... del fallimento n. 169/2019 R.F."**.

L'offerta deve essere corredata da una cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **FALL. N. 169/19 RF** e vincolato all'ordine del Giudice Delegato con IBAN IT 79K0100504199000000009314.

L'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita **(19.10.2026)** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa

In caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione verrà trattenuta dalla Curatela fallimentare.

L'offerta che dovrà essere corredata da una marca da bollo da €. 16,00, nonché dei documenti di seguito indicati, dovrà essere redatta nella forma della proposta irrevocabile d'acquisto e dovrà contenere:

1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico, oltre la copia di un valido documento di identità dell'istante; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, indicazione della partita IVA e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione dei legali rappresentanti (ad es. procura speciale o certificato della C.C.I.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento di identità del o dei rappresentanti legali, eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge); in caso di ente diverso da società dovrà essere prodotta copia autentica dello statuto vigente; in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare le eventuali offerte in aumento. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art. 579 comma 2 cpc; in caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 cpc depositando la riserva di nomina.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o in mancanza un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

In caso di stranieri, non appartenenti all'U.E., residenti in Italia, dovrà essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno e, nel caso di stranieri, non residenti in Italia, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Bari, ai sensi dell'art. 582 cpc, in mancanza, le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria;

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno ed il numero di ruolo della procedura;

4) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

5) l'indicazione del Curatore;

6) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello indicato nell'avviso;

7) l'importo versato a titolo di cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo proposto;

8) l'indicazione che il saldo prezzo verrà versato entro 60 gg. dall'aggiudicazione;

9) l'espressa dichiarazione di accettare le disposizioni generali sulle condizioni della vendita, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e di conoscere lo stato dell'immobile e la perizia di stima. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 175 comma 5 e 40 comma 6 della medesima legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;

10) il recapito telefonico dell'offerente;

11) l'indirizzo di posta elettronica certificata che sarà lo stesso di quello da cui è pervenuta l'offerta;

12) l'IBAN dell'offerente sul quale dovrà, eventualmente, essere restituita la cauzione in caso di mancata aggiudicazione;

13) copia della contabile di bonifico bancario per un importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto, eseguito a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura acceso presso la BNL Spa intestato a "FALL. N. 169/19 RF", con IBAN: IT 79K0100504199000000009314.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, spese di demolizione, mancanza dell'attestazione di abitabilità, compresi gli oneri per l'eventuale smaltimento di rifiuti e bonifiche) per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La parte acquirente sarà onerata di ogni eventuale responsabilità od obbligo previsti dalla legge n. 47/85, nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e dei suoli dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento rifiuti, intendendosi tale elencazione esemplificativa e non esaustiva, rinunciando altresì l'offerente a qualsiasi garanzia in merito da parte della Procedura e del Curatore.

E' onere delle parti interessate verificare lo stato dei beni con congruo anticipo, nonché la regolarità e la conformità urbanistica; eventuali sanzioni e/o spese per licenze in sanatoria o condoni edilizi, ovvero richiesta di nuove concessioni edilizie, nonché integrazione all'UTE e cancellazione di trascrizioni e altri gravami saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Modalità di svolgimento della procedura competitiva

Il giorno fissato per la vendita si procederà, all'apertura delle buste, avanti al sottoscritto Curatore ed a tutti gli offerenti.

Nel caso di pluralità di offerte si darà corso ad una gara informale al rialzo tra gli offerenti partendo dalla maggiore offerta pervenuta, con offerte in aumento pari ad €. 200,00 (euro duecento/00) da effettuarsi entro tre minuti dal rilancio precedente, sino a pervenire alla individuazione del maggiore offerente ed alla determinazione del prezzo definitivo di vendita.

In caso di unica offerta, il prezzo offerto sarà il prezzo di aggiudicazione.

Ove vengano presentate più offerte valide, ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara di cui sopra, gli immobili verranno aggiudicati a chi ha effettuato l'offerta più alta e, a parità di condizioni, a chi ha trasmesso per primo l'offerta.

Si procederà all'aggiudicazione al miglior offerente, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la gara, ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte o per mancata adesione degli offerenti alla gara.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà immediatamente restituita la cauzione, al netto delle spese di bonifico.

Adempimenti e pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione

Il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, maggiorato di tutte le spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione, ivi comprese le imposte di trasferimento, gli oneri di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili aggiudicati, dovrà essere corrisposto direttamente al Curatore Fallimentare, in unica soluzione, a mezzo di assegno circolare intestato alla Procedura ovvero mediate bonifico bancario alle coordinate IBAN che verranno opportunamente comunicate ad aggiudicazione definitiva, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione. L'importo sarà comunicato dal Curatore all'aggiudicatario in tempo utile.

E' a cura ed onere dell'aggiudicatario la produzione dell'A.P.E. (attestazione di prestazione energetica) e del C.D.U., ove necessari.

In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con diritto per la procedura di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione e di procedere ad una nuova gara. L'aggiudicatario inadempiente sarà altresì chiamato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello successivamente ritratto dalla procedura, al netto della cauzione da lui versata. La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli avverrà ad opera del giudice delegato, con il decreto di trasferimento, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario stesso.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere corrisposto entro 60 gg dalla comunicazione da parte del Curatore dell'accettazione dell'offerta, mediante assegni circolari o bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura, con la precisazione che la somma pagata dovrà risultare accreditata sul conto della procedura, entro lo stesso termine.

Il trasferimento del bene avverrà con decreto di trasferimento del Giudice Delegato.

Le imposte previste dalle vigenti disposizioni tributarie e tutte le spese relative al trasferimento dei beni (volute, imposte, spese di trascrizione), nonché tutti i conseguenti adempimenti formali presso gli uffici competenti sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono pure a carico dell'aggiudicatario gli adempimenti e i costi per la cancellazione delle formalità gravanti sugli immobili e per le eventuali variazioni catastali necessarie a rendere gli immobili conformi catastalmente allo stato attuale.

Eventuali oneri condominiali arretrati e rimasti impagati faranno carico all'aggiudicatario; si applica, in ogni caso, la norma di cui all'art. 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e, per gli offerenti, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze, salva la restituzione della cauzione, senza maggiorazione di interessi, agli offerenti la cui offerta non trovi accoglimento o sia dichiarata non ammissibile.

Il sottoscritto Curatore informa che, per la procedura competitiva scelta per la presente vendita, l'incarico di gestore della pubblicità verrà affidato alla società Aste giudiziarie Inlinea SpA che curerà la pubblicazione dell'avviso di gara tramite i seguenti portali: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.bari.it.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni della legge sulla privacy di cui al D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Curatore contattandolo all'indirizzo e-mail: annalisa.azzariti@gmail.com o al seguente numero di telefono, dal lunedì al venerdì, in orari di ufficio, 338/4983326.

Bari, 20 luglio 2026

Il Curatore

Avv. Annalisa Azzariti