



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Fallimento N. 90/2021

Giudice delegato: Dott.ssa Assunta Napoliello

Curatori: Avv. Silvia Maggio
Dott. Fabrizio Colella

AVVISO DI VENDITA BENE IMMOBILE

Gli scriventi Avv. Silvia Maggio e Dott. Fabrizio Colella, nella qualità di Curatori del Fallimento n. 90/2021, visto il provvedimento emesso in data 07/06/2022 dal G.D. Dott.ssa Assunta Napoliello di autorizzazione al compimento degli atti conformi al programma di liquidazione, già approvato dal G.D., a mezzo soggetto specializzato con i poteri sostitutivi ex art. 41 L.F., e visti gli artt. 107 e 108 L.F., nonché il successivo provvedimento emesso in data 30/05/2024 dallo stesso G.D.

RENDONO NOTO

che a partire **dal 09.09.2024 alle ora 15:00 e fino al 10.09.2024 alle ora 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom Spa del seguente bene immobile:

LOTTO 1) *“Piena proprietà del fabbricato in costruzione allo stato rustico, su un suolo ricompreso tra la Via Trento e il corso Vittime di via Fani in zona centrale del Comune di Cellamare (BA) composto da:*

- *piano interrato, servito da rampa carrabile, laddove sono previsti n. 6 box auto,*
- *n. 10 cantinole e una centrale idrica accessibili anche dal vano scala A (più vicino alla via Trento), oltre ai necessari spazi di manovra e corridoi condominiali;*
- *piano terra, con ingresso carrabile e pedonale dalla via Trento e soltanto pedonale dalla via Vittime di via Fani, laddove sono previsti n. 11 posti auto coperti, gli accessi ai due vani scala (A e B) e alla rampa carrabile che porta al piano interrato;*

- *primo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e un solo appartamento con accesso dalla scala B;*
- *secondo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e due appartamenti con accesso dalla scala B;*
- *terzo piano laddove sono previsti due appartamenti con accesso dalla scala A e due appartamenti con accesso dalla scala B;*
- *quarto piano (copertura) con previsti lavatoio e locale impianti tecnologici oltre torrino per ciascuna delle sue scale A e B.*

Gli identificativi catastali attuali sono i seguenti:

-in NCEU di Cellamare, area urbana di cui al Foglio 1, particella 3176, categoria F/1, consistenza 877 mq, via Trento nn. 25-27 C.so Vittime di Via Fani nn. 28-30-32;

-in NCT di Cellamare, terreno di cui al Foglio 1, particella 1681, seminativo di centiare 12, R.D. Euro 0,07, R.A. 0,02;

-in NCEU di Cellamare, appartamento di cui al Foglio 1, particella 1433, sub 4, categoria A/3, Classe 2, consistenza 2,5 vani, Corso Vittime di Via Fani, n. 26.

- Prezzo base d'asta: euro 654.211,50 oltre IVA se dovuta

- Rilanci minimi pari ad 15.000,00 (Euro quindicimila/00)

- Cauzione: 10 % del prezzo offerto

AVVISANO GLI INTERESSATI

- che si potrà partecipare telematicamente alla vendita attraverso il 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 a pena d'inefficacia dell'offerta in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;

- che il **pagamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente** intestato alla procedura fallimentare e precisamente al seguente **IBAN IT 46 A 01005 04199 000000006569** intestato a **FALL. N. 90/21 TERRALTA COSTRUZ. SRL IN LIQ.** indicando quale causale di versamento: **"Cauzione- Procedura R.F. n. 90/2021 Tribunale di Bari lotto 1"** e dovrà essere eseguito **nel termine di 5 giorni prima della data fissata per la vendita, ossia il 02.09.2024;**

- che il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare è **causa di nullità e inefficacia dell'offerta;**

- che la Curatela provvederà alla restituzione della cauzione all'offerente non divenuto aggiudicatario;

- che i soggetti interessati a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovranno 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 verrà richiesto a ciascun interessato di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui sarà possibile accedere al sito e partecipare alle aste;

- che 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 PEC **commissionario.edicom@pec.it**, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine dell'esperienza di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della PEC. In caso di procura rilasciata da persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato sia del delegante. In caso di procura rilasciata da 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 della persona giuridica quale 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")**;

-che 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, potranno essere contattati anche i Curatori tramite mail all'indirizzo: s.maggio@lslex.com, f.colella@lslex.com;

-che 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'avviso 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'avviso di vendita;

-che per quanto concerne l'inammissibilità dell'offerta si precisa quanto segue: in caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore al prezzo base del singolo lotto. In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello sopra indicato per ciascuno dei lotti posti in vendita. 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 presti in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

- che 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;

- che terminata la gara verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

- che in caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;

- che la presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza del presente avviso di vendita e della perizia di stima redatta dall'Ing. Maurizio Franco, all'uopo nominato dagli organi fallimentari, in quanto presenti agli atti della procedura; la predetta documentazione sarà considerata comunque conosciuta al momento di presentazione della domanda di partecipazione unitamente ad ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato, di fatto e di diritto, del bene staggito desumibile dagli atti del fascicolo processuale pubblicato;

- che 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 sin qui descritte.

ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E CONDIZIONI DELLA VENDITA

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del lotto oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

A. I Curatori depositeranno telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. e chiederanno al Giudice delegato di essere autorizzati a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D. ai sensi dell'art. 108, co 1. L.F., o da parte della Curatela fallimentare in caso pervengano offerte irrevocabili d'acquisto migliorative per un importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.;

B. L'aggiudicazione sarà considerata definitiva trascorsi 10 giorni dalla chiusura della gara. L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata dai Curatori fallimentari all'aggiudicatario tramite lettera di saldo prezzo. **Entro i successivi 120 giorni decorrenti dalla ricezione della lettera di saldo prezzo** l'aggiudicatario sarà tenuto a versare **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 1,5% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione**). Le spese di trasferimento saranno comunicate dai Curatori all'aggiudicatario che dovrà provvedere al pagamento nel termine indicato.

Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla Curatela, indicando le seguenti, rispettive, causali: **“saldo prezzo vendita procedura R.F. n. 90/2021 Tribunale di Bari lotto 1”** e **“spese di trasferimento vendita procedura R.F. n. 90/2021 Tribunale di Bari lotto 1”**.

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 - R.F. n. 90/2021 Tribunale di Bari lotto 1”.

In caso di mancato versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e dei compensi del Commissionario, entro i termini previsto al precedente punto B),

l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà il diritto al trasferimento del bene nonché, a titolo di penale, la cauzione versata.

C. La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per 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 quali, a titolo meramente esemplificativo: le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva, le certificazioni di legge, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate al precedente punto C 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 secondo le modalità già descritte al precedente punto C. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario che li verserà direttamente alla Curatela sul conto corrente intestato alla procedura secondo le modalità ed entro i termini che saranno comunicati dai Curatori all'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 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 successivamente 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 sui siti: www.doauction.it; www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it ove sarà visibile;
- 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 di visione dei beni, contattare i Curatori Fallimentari:

Avv. Silvia Maggio: e-mail: s.maggio@lslex.com

Dott. Fabrizio Colella: e-mail: f.colella@lslex.com

Bari li, 24/06/2024

I Curatori Fallimentari

Avv. Silvia Maggio

Dott. Fabrizio Colella