



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Fallimento N. 90/2021

Giudice delegato: Dott.ssa Assunta Napoliello

Curatori: Avv. Silvia Maggio
Dott. Fabrizio Colella

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

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.;

visto il provvedimento emesso in data 21/3/2024 dal G.D., Dott.ssa Assunta Napoliello, di sospensione della vendita, svolta dal 5/2/2024 al 15/2/2024, sul Lotto 2I, in virtù di offerta migliorativa formulata ex art. 107 co 4 L.F. per € 83.000,00 del 23.2.2024,

RENDONO NOTO

che a partire **dal 03-06-2024 ore 15:00 e fino al 13-06-2024 ore 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l., del seguente bene immobile, con base d'asta pari all'importo proposto in sede di offerta migliorativa ex art. 107 c 4 L.F.

LOTTO 2I) - *“porzione a destra di chi osserva dalla strada interna di lottizzazione (che conduce ai lotti E1, E2, E3, E4) di villa bifamiliare bilivelli con relativa pertinenza scoperta esclusiva e area a parcheggio di cui al Lotto E4 – Unità 14; in NCEU di Cellamare al Foglio 3, particella 1609, sub 2, in corso di costruzione, via Nicolò Giudice s.n., piano T-S1, interno 14, lotto E4.*

- **Prezzo base d'asta: euro 83.000,00 oltre IVA se dovuta**
- **Rilanci minimi pari ad euro 2.000,00 (Euro duemila/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 21"** e dovrà essere eseguito **nel termine di 5 giorni prima della data fissata per la vendita,**

- **Le offerte potranno essere presentate entro le ore 12:00 del quinto giorno antecedente (esclusi sabato e domenica) la data fissata per la vendita, ossia il 27.05.2024.**

- **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 ad Edicom Servizi S.r.l. - Via Marchese di Villabianca n° 21, 90143 Palermo, 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'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 Edicom Servizi S.r.l. 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.coella@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 presuppone 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 2I"** e **"spese di trasferimento vendita procedura R.F. n. 90/2021 Tribunale di Bari lotto 2I"**.

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 Edicom Servizi S.r.l., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - R.F. n. 90/2021 Tribunale di Bari lotto 2I".

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 nonché della domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione (trascritta in data 17.11.2016 ai numeri di reg. generale 46975 e reg. particolare 33603) e del verbale di pignoramento (trascritto in data 9.4.2021 ai numeri di reg. generale 17030 e reg. particolare 12670).

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 nonché sul *“gestionale aste/aste.click –pubblicazione su portali immobiliari privati”*, 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, 26.03.2024

I Curatori Fallimentari

Avv. Silvia Maggio
Dott. Fabrizio Colella