TRIBUNALE DI BARI

- SEZIONE FALLIMENTI -

FALLIMENTO N° 23/2020 R.F.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANGELO FARINA

CURATORE: AVV. ALESSANDRO LUIGI DE FELICE

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice Delegato,

- letta l'istanza di autorizzazione alla vendita presentata dal Curatore per il fallimento in epigrafe;
- visti gli artt. 105-107-108 L.F., nonché gli artt. 570 e segg. c.p.c.;
- rilevato che l'art. 591-*bis* c.p.c., nell'ambito della disciplina codicistica delle vendite immobiliari, prevede la possibilità di delegare le operazioni di vendita ad un professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.,
- rilevato che il Curatore ha individuato il soggetto specializzato – Commissionario a mezzo del quale eseguire le operazioni di vendita,

ORDINA LA VENDITA ASINCRONA SENZA INCANTO

della seguente unità immobiliare di pertinenza della procedura fallimentare.

LOTTO UNICO:

PREZZO BASE D'ASTA: € 34.980,50 (trentaquattromilanovecentottanta/50).

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (Euro mille/00);

OFFERTA MINIMA: € 27.360,50 (ventisettemilatrecentosessanta/50)

Proprietà di 1/1 del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Bitonto al fg. 36, p.lla 1057, cat. uliveto, cl. 2, cons. mq. 1053, redd. dom. Euro 5,98, redd. agr. 4,35. Il terreno è pervenuto alla società fallita giusta atto di vendita del 07.08.2009 a rogito del Notaio dott. Francesco Stellacci di Molfetta – rep. n. 39051, racc. n. 12655 -, reg.to a Bari il 04.09.2009 al n. 7286, tr.tto presso l'Agenzia del Territorio di Bari il 04.09.2009 ai nn. 39860/26902, dep. per l'iscrizione nel R.I. il 07.09.2009 al n. 70488; il terreno ricade in zona con destinazione D1, destinata ad artigianato e piccole industrie.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto dott. ing. Emanuele Palella, depositata il 01.06.2021 e nella perizia integrativa del 09.06.2023, che devono essere consultate 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. L'aggiudicatario dovrà

rispettare i termini, le condizioni, le prescrizioni, gli obblighi ed i vincoli di cui alla Convenzione urbanistica ricevuta dal Notaio Caterina Mardesic in data 31.05.2006 (reg.ta a Bari il 09.06.2006 al n. 3643/1T ed ivi trascritto il 12.06.2006 al n. 31226/20848).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web in uso al Commissionario 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: IBAN IT05U0100504199000000023200 indicando quale causale di versamento: *"Cauzione - Procedura R.F. n. 23/2020 Tribunale di Bari lotto unico"*;
- onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- il mancato e/o tardivo accredito del bonifico sul conto indicato è causa d'inefficacia dell'offerta;
- Le offerte potranno essere presentate entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente la data di chiusura dell'asta;
- all'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal Curatore nel più breve termine possibile;
- chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito in uso al Commissionario, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nella presente ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta;
- 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 Commissionario alle condizioni e con le modalità specificate nell'avviso di vendita;
- 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.
- 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 nella presente ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento;
- in caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta minima del prezzo base 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 su indicato. 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;
- 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;
- 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, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;
- la presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'avviso di vendita, della perizia di stima ed eventuali integrazioni, che si daranno comunque per conosciuti 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.

ATTIVITA' ED 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. Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento verrà effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela, indicando le seguenti, rispettive, causali: *"saldo prezzo vendita procedura Fall. n. 23/2020 Tribunale di Bari lotto unico"* e "*spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 23/2020 Tribunale di Bari lotto unico"*.

Invece, il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura specificata nell'avviso di vendita, andrà effettuato entro e non oltre 15 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico sul conto corrente intestato al detto Commissionario, indicando quale causale di versamento: *"Compensi di vendita - Fall. n. 23/2020 Tribunale di Bari lotto unico"*.

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporsi a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario, svolgente comunque attività nel Comune di Bari (in alternativa la proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite 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);
- 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 o sequestri conservativi 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 e il Commissionario sono pertanto 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 poi al residuo prezzo.

LA VENDITA SARA' PRECEDUTA

1. Dalla notifica, a cura del Curatore, della presente ordinanza, ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile;
2. dalle seguenti forme di pubblicità:

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il Professionista pubblicherà l'ordinanza nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche *"pvp.giustizia.it"* gestito dal Ministero della Giustizia a cura dell'operatore professionale - scelto dal Curatore secondo criteri di economicità ed efficienza - che a tal fine è nominato "coadiutore della procedura", nella persona dell'Amministratore Delegato, limitatamente a questo specifico adempimento, di seguito denominato Operatore.

Il costo del contributo di pubblicazione previsto dall'art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002 è pari ad € 100,00 (oltre oneri bancari relativi all'operazione di bonifico) per ogni singolo lotto pubblicato. II pagamento è telematico e dovrà essere eseguito utilizzando l'apposito servizio sul Portale dei Servizi Telematici presente nella sezione Servizi riservati Pagamenti all'indirizzo *https://pst.giustizia.it*, previa autenticazione.

Il versamento potrà essere eseguito esclusivamente attraverso uno dei circuiti bancari aderenti

all'infrastruttura “PagoPA”: la ricevuta telematica (RT) in formato *xml*, attestante il pagamento del contributo dovrà essere consegnata almeno 70 giorni prima della data della vendita alla società delegata agli adempimenti in discorso, contestualmente alla richiesta di pubblicazione (vedi punto 2) ed al pagamento delle spese di pubblicità, se dovute. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento del contributo di cui sopra non saranno lavorate dalla società.

In caso di anticipo spese a carico dell'Erario, il Curatore dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione.

2. Pubblicazione sul portale dell'operatore nonché sul sito web del Tribunale di Bari *www.tribunale-bari.it*: tale adempimento sarà eseguito a cura del curatore mediante richiesta all'operatore, almeno 70 giorni prima della data della vendita. Il Curatore è tenuto a sottoscrivere l'apposito modulo di pubblicazione che consegnerà, unitamente alla presente ordinanza di vendita e alla relazione dell'esperto (con eventuali planimetrie e fotografie), nel rispetto della normativa sulla privacy, direttamente all'operatore.

3. Inserimento dell'estratto della presente ordinanza di vendita, per una volta sola, sull'edizione locale di un quotidiano di informazione nazionale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3 c.p.c., almeno 45 giorni prima della vendita. Tale adempimento sarà a cura dell'operatore professionale scelto dal Curatore secondo criteri di economicità ed efficienza.

Manda alla cancelleria per la pubblicazione sul sito del Tribunale e la comunicazione al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Bari ed all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Ad aggiudicazione avvenuta verrà data comunicazione, a cura del Curatore, agli eventuali aventi diritto alla prelazione di cui all’art. 9 D.lgs. 122/2005.

Bari, 22.10.2026

Il Giudice Delegato

Dott. Angelo Farina