



TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: R.F. 1/2020

GIUDICE DELEGATO: dott. Nicola Magaletti

CURATORE: avv. Francesco S. Costantino

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI EX ART. 107, COMMA 1
L.F.**

Il sottoscritto avv. Francesco Saverio Costantino, nominato Curatore del fallimento in epigrafe indicato, dichiarato dal Tribunale di Bari con sentenza n. 1 del 9/1/2020, R.F. 1/2020, visto il provvedimento del 30/11/2020 di approvazione dell'istanza di vendita dell'Ill.mo G.D. Nicola Magaletti, considerato l'esito negativo del primo tentativo come relazione di fine vendita in data 20 aprile 2021 e considerato che sono già stati autorizzati ulteriori tentativi di vendita con ribasso del 25%, visti gli artt. 104, 107 e 108 L.F. e tenuto conto, infine, che, in relazione al lotto n. 1, è stato disposto un aggiornamento di perizia in ragione del venir meno il diritto d'uso in favore del coniuge del proprietario ma che, con l'aggiornamento in data 20 maggio 2021 che si allega, non è stato modificato il valore originario, in quanto, come rilevato dal perito *«nella stima originaria, non si era tenuto conto del diritto d'uso – canonicamente non quantificabile in relazione all'aleatorietà della oggettiva determinazione»*.

RENDE NOTO

Che a partire **dal 25 ottobre 2021 alle ore 15:00** per la durata di 10 gg., ossia sino **al 04 novembre 2021 alle ore 15:00** si procederà alla vendita tramite gara competitiva telematica, a mezzo del soggetto specializzato Edicom Servizi Srl, accessibile dal portale www.doauction.it, dei seguenti lotti, di cui all'allegata perizia del 7 ottobre 2020 e relativi allegati ivi indicati:

LOTTO 1

Appartamento ubicato a Bari (BA) – Via Napoli, 381/9 piano 1° di proprietà del sig. Nicola Zambetta (quota 1/1), identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 315, Sub. 11

PREZZO BASE: € 105.000,00 (euro centocinquemila/00)

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: Non inferiori ad € 2.250,00 (euro duemiladuecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA: € 78.750,00 (euro settantottomilasettecentocinquanta/00)

CAUZIONE: € 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00)

LOTTO 2

Appartamento ubicato a Bari (BA) – Via Napoli 381/9, piano terra, di proprietà del sig. Nicola Zambetta (quota 1/4) identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 612

PREZZO BASE: € 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00)

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: Non inferiori ad € 225,00 (euro duecentoventicinque/00)

OFFERTA MINIMA: € 7.875,00 (euro settemilaottocentosettantacinque/00)

CAUZIONE: € 1.050,00 (euro millecinquanta/00)

LOTTO 3

Terreno ubicato a Bari (BA) – Via Napoli 381/9 di proprietà del sig. Nicola Zambetta (quota 1/4) identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 312

PREZZO BASE: € 750,00 (euro settecentocinquanta/00)

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: Non inferiori ad € 22,50 (euro ventidue/50)

OFFERTA MINIMA: € 562,50 (euro cinquecentosessantadue/50)

CAUZIONE: € 75,00 (euro cento/00)

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che 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, successivamente gli offerenti potranno formulare direttamente offerte al rialzo entro il termine prestabilito per ciascun esperimento di vendita (*gara a tempo di tipo "asincrona"*).

- Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, 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 (*strettamente personali e non cedibili a terzi*) con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

- Le offerte di acquisto dei lotti in asta, dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed 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 ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse.

Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, riportante tutti i riferimenti della società nonché del bene

in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata presso la sede di Edicom Servizi S.r.l. – Via Marchese di Villabianca n°21, 90143 Palermo, in orario di ufficio, oppure inviata a mezzo raccomandata a/r o via Pec: commissionario.edicom@pec.it , già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità la data di consegna.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale. In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente.

In ogni caso, grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della documentazione inerente ai lotti in 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;

Ogni altra offerta di partecipazione alla gara sarà ritenuta valida previo versamento di una **cauzione pari al 10%** del prezzo offerto, il quale non potrà comunque essere inferiore al prezzo base, da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara.

In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre 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.

Si avverte che, qualora la curatela, all'esito della gara telematica e comunque non oltre il termine di 10gg. dagli adempimenti di cui all'art ex art. 107 comma 5 L.F., dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura valuteranno l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; 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.

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.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese della procedura (con decreto ex art. 108 comma 2 l.f.), mentre, ogni altro onere necessario per il trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile o decreto di trasferimento (a discrezione degli organi della procedura) 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).

La documentazione inerente ai lotti in vendita, richiamata nel presente avviso, sarà pubblica e visionabile sui siti specializzati: www.astemobili.it, www.doauction.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, sul sito istituzionale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.giustizia.it e sul sito Ministeriale "Portale delle Vendite Pubbliche" www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.astemobili.it e www.doauction.it, nonché alle norme di legge.

In ordine al pagamento del prezzo e degli oneri accessori:

Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato dal vincitore della gara **entro e non oltre il termine di 120 gg. (o diverso termine concesso)** dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva; **l'aggiudicazione potrà divenire definitiva soltanto qualora non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni di vendita ex art. 108 comma 1 L.F.; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi 10gg. dagli adempimenti di cui all'art. 107 comma 5 L.F.**

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata, come da circolare del Tribunale di Bari in data 17 maggio 2021, direttamente sul conto della procedura concorsuale intestato a “Fall. n. 1/2020” con IBAN IT 84 G 01005 04199 000000000 4640, avendo cura di specificare nella causale “Fall. n. 1/2020 – Cauzione lotto N. [indicare il numero del lotto o dei lotti, relativi alla cauzione corrisposta] versata da [indicare l'esatta denominazione dell'offerente]”

Il saldo del prezzo dovrà essere, invece, versato direttamente sul conto della procedura come sopra indicato.

Il compenso, pari al 2,6% del prezzo di aggiudicazione per il primo lotto, pari al 6% del prezzo di aggiudicazione per il secondo lotto e pari al 10% del prezzo di aggiudicazione per il terzo lotto sarà posto a carico dell'acquirente aggiudicatario e dovrà essere versato direttamente alla Edicom Servizi entro il termine di 10 gg, decorrenti dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, secondo le istruzioni che saranno ivi fornite.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento: l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa.

Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario/soggetto specializzato Edicom servizi s.r.l.;

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, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo;

Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria, voltura catastale, bolli e altro, eventuali costi notarili) sono interamente a carico dell'acquirente, e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento o se diversamente stabilito dagli organi della procedura al trasferimento mediante atto notarile.

In ogni caso, non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante etc.

Per maggiori info e richiesta visione dei beni, contattare la Curatela Fallimentare:

avv. Francesco Saverio Costantino, tel.: 080/5212113 e 080/5211297 E- Mail: francesco.costantino@giorgiocostantinoassociati.it, PEC baf12020@procedurepec.it.

Bari, li

Il Curatore

Avv. Francesco Saverio Costantino