



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Fallimento R.F. N. 149/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta SORIA

Curatore: Avv. Andrea Dammacco

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Lo scrivente avv. Andrea Dammacco, nella qualità di Curatore del Fallimento *Omissis* R.F. n. 149/2016: visto il provvedimento emesso in data 26.12.2023 dal G.D. Dott.ssa Carlotta Soria con il quale è stata autorizzata la vendita in esecuzione del Programma di liquidazione, già approvato dal G.D. con i poteri sostitutivi ex art. 41 L.F., e visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

RENDE NOTO

che a partire **dal 17/06/2024 ore 15:00 e fino al 27/06/2024 ore 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l., dei seguenti beni:

LOTTO UNO:

Piena proprietà di suolo edificatorio sito in Toritto, alla Contrada Cocevole, avente una superficie di 2.810 mq.

Trattasi di un suolo edificatorio, con accesso diretto dalla via Caduti del Lavoro, ubicato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria in una zona periferica parzialmente edificata a sud est del centro abitato di Toritto. I confini sono delimitati da una muratura in tufo, da un cordolo in calcestruzzo di cemento con rete metallica su fronte strada e da una rete metallica su terreno.

Identificato al **Catasto dei Terreni** del Comune di Toritto al **Foglio 10, particella 1287**, qualità seminativo arborato, classe 2, consistenza 28 are 10 centiare, R.D. € 12,34, R.A. € 7,26.

Destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione del CTU, dott. Agr. Barbone, si evince che il suolo edificatorio posto in vendita "è tipizzato nel Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale di Puglia n. 45 del 12/02/2002 e ss..mm.ii.. come segue: per i 7/9 in zona tipizzata "C/1 ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO – COMPARTO 1" per 1/9 in zona tipizzata "B2" - ZONA DI COMPLETAMENTO e per 1/9 in "viabilità". Dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima emerge inoltre che: "la p.lla risulta inficiata dai seguenti vincoli paesaggistici: • Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. - lama Lamasinata" (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015); • Pericolosità Morfologica e pericolosità idraulica come da grafico allegato (PAI approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30/11/2005 e successive ripermetrazioni). Tali prescrizioni fanno salvi eventuali preesistenti utilizzazioni della capacità edificatoria dei suoli in oggetto rivenienti da atti pubblici o dallo stato di fatto determinato da edificazioni e frazionamenti successivi all'entrata in vigore del PRG".

In ordine alla destinazione urbanistica del suolo posto in vendita, si rimanda espressamente alla perizia di stima a firma della Dott. Agr. Elena Barbone del 24/10/2023.

- **Prezzo base d'asta: euro 281.643,00** (Euro duecentottantunomilaseicentoquarantatre/00) **oltre IVA se dovuta**

- **Offerta minima: euro 211.232,25** (Euro duecentoundicimiladuecentotrentadue/25) **oltre IVA se dovuta**

- **Rilanci minimi pari ad euro 10.000,00** (Euro diecimila/00)

- **Cauzione: 10 % del prezzo offerto**

* * *

LOTTO DUE:

Piena proprietà di un piccolo fondo rustico sito in Binetto, alla via Vico II delle Grotte, avente una superficie catastale di 126,00mq.

Il fondo risulta confinante a sinistra per chi accede dalla strada con una fascia di terreno di pertinenza della suddetta via d'accesso e sulla destra con una proprietà altrui. Il fondo risulta incolto.

Identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Binetto al **Foglio 4, particella 1127**

, seminativo arbor. Classe 1, are 01 ca. 26, RD euro 1,14 RA euro 0,39.

Destinazione urbanistica

In ordine alla destinazione urbanistica, così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica del 29.01.2024 *“il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al foglio n. 4 particella n. 1127 è tipizzato dal vigente P.R.G.C., per l’88% in “ZONA C2 – ZONA DI ESPANSIONE” e per il 12% in “ZONA B1 – ZONA OMOGENEA DI COMPLETAMENTO”*”. Dalla medesima certificazione risulta altresì che: *“in base a quanto previsto dal “Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R)”, risulta che il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al foglio n.4 particella n.1127 ricade: • Ambito di Paesaggio: “La Puglia Centrale”; • Figure Territoriali e Paesaggistiche: Figura 5.2 “La conca di Bari e il sistema delle lame”; • Per il 25% in Ulteriori Contesti Paesaggistici – Componenti culturali ed insediative – Città consolidata” e che “in base a quanto previsto dal “Piano per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Piano di Bacino per la Puglia” risulta che il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al foglio n.4 particella n.1127: non è assoggettato”*.

Al proposito si rappresenta che il CTU nominato in sede concorsuale, nella perizia di stima del 15.10.2018, ha rilevato che dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Dirigente dell’Ufficio Tecnico del Comune di Binetto in data 02.08.2017 (sulla base del P.R.G. vigente alla data della perizia) emergeva che *“tale particella è tipizzata secondo il P.R.G. vigente in “ZONA B – ZONA OMOGENEA DI COMPLETAMENTO B.1”*. Inoltre nella medesima attestazione si evidenzia che tale particella, derivante catastalmente dalla particella 692, risulta asservita a volumetrie esistenti così come documentato dal *“Permesso di costruire” n. 15/2008 prot. n. 4563 del 22/10/2008 e dal relativo atto di asservimento a rogito del Notaio Giuseppe Palmisano del 10/10/2008 repertorio n. 15389, raccolta n. 4609”*.

In ordine alla destinazione urbanistica del suolo posto in vendita, si rimanda espressamente alla perizia di stima a firma del Dott. Agr. Domenico Fanelli del 15/02/2018 e integrazione del 23/07/2021 nonché al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’ Ufficio Tecnico del Comune di Binetto in data 29.01.2024 che tiene conto dell’*“Adeguamento del PRG del Comune di Binetto al Piano Paesaggistico Regionale (PPTR)”*, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 01/08/2022.

- **Prezzo base d’asta: euro 4.300,00 (Euro quattromilatrecento/00) oltre IVA se dovuta**
- **Offerta minima: euro 3.225,00 (Euro tremiladuecentoventicinque/57) oltre IVA se dovuta**
- **Rilanci minimi pari ad euro 200,00 (Euro duecento/00)**
- **Cauzione: 10 % del prezzo offerto**

* * *

Per ogni migliore individuazione e descrizione dei beni posti in vendita si rimanda alle perizie di stima a firma della Dott. Agr. Elena Barbone del 24/10/2023 con riferimento al Lotto 1 e del Dott. Agr. Domenico Fanelli del 15/02/2018 e del 23/07/2021 con riferimento al Lotto 2, che devono essere consultate

dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

* * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 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** 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: Codice IBAN IT940010050419900000068696 indicando quale causale di versamento: "Cauzione- Procedura R.F. n. 149/2016 Tribunale di Bari Lotto numero _____";**
- 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 (ad esempio, sarebbe opportuno eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente);
- **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.**
- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dalla curatela fallimentare previa autorizzazione del Giudice Delegato.
- Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà 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 a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;
- Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente munito di procura speciale, riportante tutti i riferimenti del soggetto che ha conferito la procura e del lotto in vendita per cui intende formulare l'offerta di acquisto. 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'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la

data di consegna della PEC. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del procuratore che del soggetto che ha conferito la procura. In caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del procuratore che del legale rappresentante della persona giuridica che ha conferito la procura, oltre a copia di visura camerale (in corso di validità) della persona giuridica che ha conferito la procura.

- 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, potrà essere contattato anche il Curatore tramite mail all'indirizzo email andrea.dammacco@gmail.com.

- Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare.

- Le offerte saranno ritenute valide se presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente alla chiusura della gara, ossia il giorno 26/06/2024.

- 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'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 e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse.

- Informazioni sull'inammissibilità dell'offerta: In caso di unica offerta, essa sarà dichiarata inammissibile se il prezzo offerto risulterà inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso (pari al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato per ciascun lotto). In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello indicato nel presente avviso di vendita. L'offerta sarà altresì dichiarata inammissibile se pervenuta oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo 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, del presente avviso di vendita, delle perizie di stima redatte dal Dott. Agr. Elena Barbone e dal Dott. Agr. Domenico Fanelli all'uopo nominati dagli organi fallimentari in quanto depositate agli atti della Procedura e della documentazione pubblicata con l'avviso di vendita, che saranno considerate comunque conosciute 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 dei beni staggiti desumibile dagli atti del fascicolo pubblicato.**

- In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie relative ai beni immobili posti 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.

ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

- Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio degli immobili 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 e di provvedere a dichiarare l'aggiudicazione definitiva, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D. ex art. 108 L.F., o da parte della Curatela fallimentare ove pervengano offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., entro il termine di 10 giorni dalla chiusura della gara;

B. L'aggiudicazione definitiva sarà pronunciata dal Giudice Delegato una volta trascorso il termine di 10 giorni di cui al precedente punto A, e sarà comunicata all'aggiudicatario dal Curatore fallimentare con apposita nota nella quale sarà indicato il saldo del prezzo di aggiudicazione da versare in favore della curatela. L'aggiudicatario sarà tenuto a versare, **entro i successivi 120 giorni, il saldo del 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 2,5% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione**).

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 fallimentare, indicando le seguenti, rispettive, causali: **“saldo prezzo vendita procedura R.F. n. 149/2016 Tribunale di Bari lotto n. _____”** e **“spese di trasferimento vendita procedura R.F. n. 149/2016 Tribunale di Bari lotto n. _____”**.

Invece, 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. 149/2016 Tribunale di Bari lotto n. _____”.

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale.

C. La proprietà degli immobili sarà trasferita all'aggiudicatario mediante 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 il decreto di trasferimento sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile ex art 586 c.p.c.

D. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quali, a titolo meramente esemplificativo: le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva dovuta, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto. Sarà, altresì, a carico dell'aggiudicatario 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 e da trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a spese della procedura. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- I beni immobili oggetto di vendita saranno 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.

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.;
- Le perizie di stima, richiamate nella presente ordinanza, saranno pubblicate con tutte le loro successive integrazioni, saranno visionabile sui siti: **www.doauction.it; www.asteanunci.it; www.canaleaste.it; www.asteaavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;**
- 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 visione dei beni, contattare il Curatore Fallimentare Avv. Andrea Dammacco (e-mail: andrea.dammacco@gmail.com).

Bari lì, 12 marzo 2024

Il Curatore fallimentare

Avv. Andrea Dammacco

