



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Fallimento N. 10/2020

Giudice delegato: **DOTT. GIUSEPPE MARSEGLIA**

Curatore: **AVV. DOMENICO BUFFA**

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Lo scrivente Avv. Domenico Buffa, nella qualità di Curatore del Fallimento Omissis n. 10/2020, visto il provvedimento emesso in data 24.04.2024 dal G.D. Dott. Giuseppe Marseglia e visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

RENDE NOTO

che a partire **dal 02.09.2024 ore 15:00 e fino al 12.09.2024 ore 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario **Gruppo Edicom SpA**, dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: composto da un locale deposito sito nel centro storico di Roma nel Rione Pigna, al piano interrato, in Via Sant'Ignazio n.11, piano S1, censito al Catasto Urbano dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 486, particella n. 86, subalterno n. 7, Zona Censuaria n. 1, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale 25 mq, Rendita € 295,72. Confinante con Via di Sant'Ignazio, sottonegozio del civ. n. 12 della predetta via e cantina sottostante il negozio civ. 10 della predetta via, salvo altri.

Il locale deposito ha una pianta irregolare di superficie netta complessiva di circa 15 mq costituita da un ambiente di accesso della lunghezza di circa 2.50 m e della larghezza di circa 1 m ed altezza media di circa 2.30 con la presenza di una nicchia sottoscala lungo la parete di destra (spalle all'ingresso), dal quale si accede ad un vano della larghezza di circa 1.9 m per 2.8 metri con copertura costituita da una volta a botte con altezza massima di circa 2.80 m e minima di circa 1.80 m con due nicchie ricavate all'interno della parete laterale destra; sulla sinistra è presente un altro vano con accesso da un'apertura della larghezza di circa 60 cm e con due gradini, la larghezza media del vano è di circa 2.00 m e la lunghezza è di circa 3.80 m con copertura costituita da una volta a botte di altezza massima di circa 2.00 m, nella parte di fondo è presente un'apertura a bocca di lupo su Via di Sant'Ignazio della larghezza di circa 1.00 m. All'interno del locale deposito, in prossimità della parete di fronte all'ingresso, è presente un motore a pompa di calore di marca Daikin Europe N.V. mod. EWYA009DAV3P con le relative tubazioni frigorifere a servizio dell'unità immobiliare posta al primo piano int. 1.

Prezzo base d'asta: euro 14.000,00 (euro quattordicimila/00) oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Offerta minima: euro 10.000,00 (euro diecimila/00) oltre IVA se dovuta e oneri fiscali come per legge

Rilanci minimi: euro 2.000,00 (euro duemila/00)

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima, a firma dell'esperto, Ing. Alessandro Guarino, che deve essere consultata dall'offerente, e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

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 IT64H010050419900000003451, indicando quale causale di versamento: "Cauzione - Fallimento R.F. n. 10/2020 Tribunale di Bari Lotto Unico";**
 - **Le offerte potranno essere presentate sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la chiusura di gara ossia il 11.09.2024**
 - **il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità e/o inefficacia dell'offerta;**
 - all'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal CURATORE, 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 dotato di procura speciale, riportante tutti i riferimenti del delegante e del lotto in vendita. Detta procura dovrà essere recapitata 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 delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento d'identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del 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")**;
 - 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 **buffadomenico@gmail.com** oppure PEC **fall.emmelleimmobiliare@pec.it**;
 - 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 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 offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta minima 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 indicato per il corrispondente lotto dal presente avviso. L'offerta è, altresì, inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita ovvero se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;**

- in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **5 minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **5 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 sarà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;
- la presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza del presente avviso di vendita, della perizia di stima redatta dall'Ing. Alessandro Guarino, all'uopo nominato dagli Organi fallimentari, in quanto depositata agli atti della Procedura, che si darà comunque per conosciuta 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 della perizia 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.

ATTIVITÀ E 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 (**pari all' 1,5% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione**). Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento sarà effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela, indicando le seguenti, rispettive, causali: "**saldo prezzo vendita procedura Fall. n. 10/2020 Tribunale di Bari lotto unico**" e "**spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 10/2020 Tribunale di Bari lotto unico**".

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 Gruppo Edicom SpA, recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Fall. n. 10/2020 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.

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.

C. La proprietà del lotto potrà essere trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre a cura di un Notaio scelto dall'aggiudicatario, che eserciti la propria attività nel **Comune di Bari ovvero, in alternativa, a mezzo 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.**

D. 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.

E. Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il bene che costituisce oggetto di cessione è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 del bene.

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 nella relazione peritale - 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, pertanto, è manlevata da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Ctu nominato, ing. Alessandro Guarino, nonostante non abbia individuato alcuna servitù trascritta gravante sull'immobile oggetto di stima né dichiarata negli atti di provenienza, ha, comunque, rappresentato che *"All'interno del locale deposito, in prossimità della parete di fronte all'ingresso, è presente un motore a pompa di calore di marca Daikin Europe N.V. mod. EWYA009DAV3P con le relative tubazioni frigorifere, che, secondo quanto riferito -omissis- in occasione dell'accesso del 4 febbraio 2022 (cfr Allegato n. 1 – Verbale delle operazioni peritali del 4 febbraio 2022) costituisce "una servitù in favore dell'appartamento di proprietà della sig.ra -omissis- e che tale servitù sussiste fin dall'origine in quanto costituita dalla società oggi fallita e consiste nella presenza di un motore che alimenta l'impianto di riscaldamento e raffrescamento" e dichiarando inoltre che "l'impianto elettrico è alimentato dal contatore del predetto appartamento"*. Pertanto, la contestata servitù potrebbe essere oggetto di giudizio da parte del proprietario dell'unità immobiliare posta al primo piano int. 1.

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 e sarà visionabile sui siti: **www.doauction.it; www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;** oltre che sui portali collegati al servizio **"Aste.click"**.
- 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. Domenico Buffa, Via Abate Gimma n. 147 – 70122 Bari Tel. 392/9204267 e-mail: buffadomenico@gmail.com PEC: fall.emmelleimmobiliare@pec.it

Bari, 26.05.2024

Il Curatore fallimentare
Avv. Domenico Buffa