



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

C.P. N° 08/2007

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Moramarco

Liquidatore Giudiziale: Avv. Emmanuele Virgintino

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI CON MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Emmanuele Virgintino, nella qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 08/2007, visto il provvedimento emesso in data 22.07.2026 dal G.D. Dott. Dott.ssa Paola Cesaroni di autorizzazione alla vendita, visti gli artt. 107 e 108 L.F.

RENDE NOTO

che a partire **dal 28/09/2026 (con inizio alle ore 15:00) e fino al 08/10/2026 (con termine alle ore 15:00)** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom Spa dei seguenti beni:

- **LOTTO UNICO (LOTTO 1)**

(derivante dall'accorpamento dei lotti n. 1, 2, 4 e 6, rispettivamente di pagina 26, 36, 62 e 83 della relazione di stima del 7.04.2009 a firma dell'Ing. Vito Pignataro e dell'Arch. Barbara Barattolo):

a) ex lotto 1 della relazione di stima del 7.04.2009:

Quote indivise di terreni in Bari alla contrada San Giorgio e precisamente:

- **1\3** indiviso di suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. "area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari con termine ad aree per i servizi della residenza", in N.C.T. al foglio di mappa 105, particella n. 77 – qualità mandorleto, classe 2 – superficie 615 mq, reddito Dominicale € 3,49, reddito Agrario € 1,11;
- **1\3** indiviso di Fabbricato Diruto insistente su suolo tipizzato nel vigente P.R.G. "area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari con termine ad aree per i servizi della residenza", in N.C.T. al foglio di mappa 105, particella n. 78 – qualità FABBRICATO RURALE, centiare 36, senza reddito Dominicale, senza reddito Agrario;

- **1\3** indiviso di suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari con termine ad aree per i servizi della residenza”, in N.C.T. al foglio di mappa 105, particella n. 79 – qualità vigneto, classe 1 – superficie 6.893 mq, reddito Dominicale € 80,10, reddito Agrario € 37,38;
- **1\3** indiviso di suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari con termine ad aree per i servizi della residenza”, in N.C.T. al foglio di mappa 105, particella n. 80 – qualità mandorleto, classe 2 – superficie 1.595 mq, reddito Dominicale € 9,06, reddito Agrario € 2,88;
- **4\36** indiviso di suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “aree per i servizi della residenza” ed “area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari”, in N.C.T. al foglio di mappa 105, particella n. 82 – qualità mandorleto, classe 2 – superficie 1.597 mq, reddito Dominicale € 9,07, reddito Agrario € 2,89;
- **4\72** indiviso di suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “aree per i servizi della residenza”, in N.C.T. al foglio di mappa 105, particella n. 84 – qualità mandorleto, classe 1 – superficie 1.595 mq, reddito Dominicale € 13,18, reddito Agrario € 3,71;

b) ex lotto 2 della relazione di stima del 7.04.2009: Terreni in Bari alla via San Giorgi e fabbricato rurale e precisamente:

- **Piena proprietà** di Suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “viabilità P.R.G.”, “aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari con termine ad aree per i servizi della residenza” ed “aree per i servizi della residenza”, in N.C.T. al foglio di mappa 105, particella n. 413 – qualità ULIVETO, classe 2 – superficie 3.874 mq, reddito Dominicale € 20,01, reddito Agrario € 13,00;
- **Piena proprietà** di Fabbricato Diruto con adiacente suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. “aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari con termine ad aree per i servizi della residenza” in N.C.T. al foglio di mappa 105, particella 14, qualità FABBRICATO RURALE, centiare 60, senza reddito dominicale, senza reddito agrario;

c) ex lotto 4 della relazione di stima del 7.04.2009: Terreni in Bari alla via San Giorgi e fabbricato con destinazione commerciale e precisamente

- **Piena proprietà** di Suolo incolto tipizzato nel vigente P.R.G. come “aree per i servizi della residenza” senza capacità edificatoria, in N.C.T. al foglio di mappa 27, particella n. 127 – qualità MANDORLETO, classe 1 – superficie 4.122 mq, reddito Dominicale € 34,06, reddito Agrario € 9,58;
- **Piena proprietà** di Fabbricato con destinazione commerciale con suolo di pertinenza tipizzato nel vigente P.R.G. come “aree per i servizi della residenza” senza capacità edificatoria in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 27, particella n. 126, sub. n. 1 - comune di Bari – zona censuaria 2 – categoria C\1 – classe 3 – consistenza 143 mq, superficie catastale 206 mq – rendita € 4.202,26;

Dalla relazione del 7.04.2009 a firma degli esperti Ing. Vito Pignataro e Arch. Barbara Barattolo e dalla relazione integrativa del 26.02.2010 a firma dei medesimi si rileva che:

- la strada interpodereale di accesso al fondo de quo dalla complanare dell'asse stradale Nord – Sud (via Giuseppe TATARELLA) prosegue lungo il confine Ovest dell'intero suolo oggetto di perizia e termina ad un cancello di accesso all'area di pertinenza dell'ipermercato CARREFOUR;
- parte del suolo, per una superficie di 1.307 mq, è stata destinata a verde condominiale della Concessione Edilizia n. 128\1995 e successive varianti (concessione edilizia relativa all'edificazione dell'ipermercato CARREFOUR);
- alla ricognizione dei luoghi è emerso che il fabbricato è occupato abusivamente da terzi e che una piccola porzione di area è utilizzata a parcheggio dalla adiacente clinica "LA MADONNINA";
- a seguito di Concessione Edilizia n. 128\95 rilasciata dal Comune di Bari il 19.12.1996 e successive varianti in corso d'opera la cubatura delle particelle n. 126 e 127 del foglio di mappa 27 venivano asservite alla costruzione del Centro Commerciale di proprietà della società "Commerciale Immobiliare ATENA S.p.A., con sede in Napoli, con atto di Asservimento – Vincolo a parcheggio a favore del Comune di Bari e contro la I.E.A. s.p.a. (trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bari il 28.12.1995 al n. 40936) e richiamata nell'atto di vendita per rogito del notaio Ernesto FORNARO dell'11.12.1997 (reg. Gioia del Colle il 29.12.1997 al n. 5905). Di tale cubatura residuavano 30.613,62 mc che, con il predetto atto la I.E.A. S.p.A. la riservava a sé e ai suoi danti causa.

d) ex lotto n. 6 della relazione di stima del 7.04.2009:

Cubatura residua costituita da 30.613,62 mc di cui alla Concessione Edilizia n. 128/95 rilasciata dal Comune di Bari il 19.12.1996 e successive varianti in corso d'opera ed espressa dalle predette particelle nonché asservita alla costruzione del centro commerciale di proprietà della società "Commerciale Immobiliare Atena S.p.A." con sede in Napoli con atto di asservimento – vincolo a parcheggio a favore del Comune di Bari e contro la I.E.A. S.p.A. (trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bari il 28.12.1995 al n. 40936) e richiamata nell'atto di vendita per rogito del notaio Ernesto Fornaro dell'11.12.1997 (reg. in Gioia del Colle il 29.12.1997 al n. 5905).

Dalla relazione del 7.04.2009 a firma degli esperti Ing. Vito Pignataro e Arch. Barbara Barattolo e dalla relazione integrativa del 26.02.2010 a firma dei medesimi si rileva che l'immobile:

- E' gravato di Atto di asservimento – vincolo a Parcheggio a favore del Comune di Bari (trascrizione nn. 40936\30953 del 28.12.1995);
- È gravato di Atto di servitù a favore della commerciale immobiliare ATENA s.p.a. contro società I.E.A. s.p.a. con sede in Bari (nota di trascrizione nn. 39786\29410 del 13.12.1997); I beni immobili oggetto del presente lotto risultano liberi.

PREZZO BASE: € 140.014,15 (centoquarantamilaquattordici/15)

OFFERTA MINIMA: € 105.010,61 (centocinquemiladieci\61);

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.000,00 (Euro quattromila/00)

*

I beni di cui al lotto unico sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'Ing. Vito Pignataro e dell'Arch. Barbara Barattolo del 7.04.2009 e del 26.02.2010, nonché nella relazione di stima a firma dell'Ing. Vito Colaiani, depositata il 19.11.2.2025.

Dette perizie devono essere consultate dall'offerente e ad esse i 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 al Commissionario "Gruppo Edicom Spa" alle seguenti coordinate: Codice IBAN IT90E0326804607052737800862, indicando quale causale di versamento: "Cauzione- Procedura Concordato Preventivo N. 8/2007 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 al Commissionario** 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 dal Commissionario Gruppo Edicom Spa;
- 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 a Gruppo Edicom Spa, 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 delegato che del delegante. 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 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 il Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale tramite mail all'indirizzo email: *studiolegalevirgintino@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 Liquidatela Giudiziale;

- 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 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 indicato con riferimento a ciascun lotto. 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 prestasse 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, del presente avviso di vendita, delle perizie di stima redatte dall'Ing. Vito Pignataro e dall'Arch. Barbara Barattolo, nonché della perizia di stima redatta dall'Ing. Vito Colaianne all'uopo nominati dagli organi della procedura e dei relativi allegati che saranno considerati comunque

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 sui lotti posti 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.**

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 Liquidatore Giudiziale 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 Procedura Concordataria in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, 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 dal Liquidatore Giudiziale tramite lettera di saldo prezzo. Entro i successivi **120 giorni**, decorrenti dalla 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 3% 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 procedura concordataria alle seguenti coordinate: **Codice IBAN IT36R0100504199000000010204** (Conto corrente n. 10204 in essere presso BNL Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari), indicando le seguenti, rispettive, causali: **"saldo prezzo vendita Procedura Concordato Preventivo N. 8/2007 Tribunale di Bari lotto unico"** e **"spese di trasferimento vendita Procedura Concordato Preventivo N. 8/2007 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 Procedura Concordato Preventivo N. 8/2007 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.

C. La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario o, in alternativa, 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).

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.

- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati con onere dell'aggiudicatario e con spese a carico della procedura. 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 Concordataria 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;**

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 1 ultima parte L.F. e 490, 1 comma c.p.c.;

- La perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni, sarà visionabile sui siti: **www.doauction.it; www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.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 Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino, Via Dante Alighieri, 87 e-mail studiolegalevirgintino@gmail.com

Bari, 28/07/2026

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Emmanuele Virgintino