



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 11360/1993

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'Aprile

Curatore: Prof. Avv. Giorgio Costantino

AVVISO DI VENDITA
A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 107, COMMA 1, LF
I^a esperimento

Il sottoscritto Prof. Avv. Giorgio Costantino, nella qualità di Curatore della procedura fallimentare RF n. 11360/1993, visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita del 23/09/2026 visti gli artt. 107 e 108 L.F.

AVVISA

che a decorrere **dal giorno 30.11.2026 (con inizio alle ore 15:00) al giorno 10.12.2026 (con termine alle ore 15:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it dei seguenti lotti:

LOTTO 35 A):

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Bitritto (Bari) via Saragat 11. Identificato al catasto fabbricati del comune di Bitritto (BA) al foglio 7 particella 797, subalterno 18, categoria C6, classe 2, consistenza 15 m2, - rendita: 30,99. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15. L'immobile risulta libero. I relativi posti auto vanno aggiudicati in favore dei proprietari di appartamenti siti nel medesimo stabile sussistendo un vincolo di destinazione alla proprietà privata e di asservimento di aree alla funzione di parcheggio per gli abitanti.
Valore di stima: € 6.375,00

PREZZO BASE: € 6.375,00

OFFERTA MINIMA: € 4.781,50

RILANCIO MINIMO: € 200,00

LOTTO 35 B)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Bitritto (Bari) via Saragat 11. Identificato al catasto fabbricati del comune di Bitritto (BA) al foglio 7 particella 797, subalterno 19, categoria C6, classe 2, consistenza 28 m2, - rendita: 57,840. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15. L'immobile risulta libero. I relativi posti auto vanno aggiudicati in favore dei proprietari di appartamenti siti nel medesimo stabile sussistendo un vincolo di destinazione alla proprietà privata e di asservimento di aree alla funzione di parcheggio per gli abitanti.

Valore di stima: € 11.900,00

PREZZO BASE: € 11.900,00

OFFERTA MINIMA: € 8.925,00

RILANCIO MINIMO: € 300,00

LOTTO 35 C)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Bitritto (Bari) via Saragat 11. Identificato al catasto fabbricati del comune di Bitritto (BA) al foglio 7 particella 797, subalterno 20, categoria C6, classe 2, consistenza 25 m2, - rendita: 51,65. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15. L'immobile risulta libero. I relativi posti auto vanno aggiudicati in favore dei proprietari di appartamenti siti nel medesimo stabile sussistendo un vincolo di destinazione alla proprietà privata e di asservimento di aree alla funzione di parcheggio per gli abitanti.

Valore di stima: € 10.625,00

PREZZO BASE: € 10.625,00

OFFERTA MINIMA: 7.969,00

RILANCIO MINIMO: € 300,00

LOTTO 35 D)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Bitritto (Bari) via Saragat 11. Identificato al catasto fabbricati del comune di Bitritto (BA) al foglio 7 particella 797, subalterno 21, categoria C6, classe 2, consistenza 23 m2, - rendita: 47,51. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15. L'immobile risulta libero. I relativi posti auto vanno aggiudicati in favore dei proprietari di appartamenti siti nel medesimo stabile sussistendo un vincolo di destinazione alla proprietà privata e di asservimento di aree alla funzione di parcheggio per gli abitanti.

Valore di stima: € 9.775,00

PREZZO BASE: € 9.775,00

OFFERTA MINIMA: 7.331,50

RILANCIO MINIMO: € 250,00

LOTTO 35 E)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Bitritto (Bari) via Saragat 11. Identificato al catasto fabbricati del comune di Bitritto (BA) al foglio 7 particella 797, subalterno 23, categoria C6, classe 2, consistenza 30 m2, - rendita: 61,97. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15. L'immobile risulta libero. I relativi posti auto vanno aggiudicati in favore dei proprietari di appartamenti siti nel medesimo stabile sussistendo un vincolo di destinazione alla proprietà privata e di asservimento di aree alla funzione di parcheggio per gli abitanti.

Valore di stima: € 12.750,00

PREZZO BASE: € 12.750,00

OFFERTA MINIMA: 9.562,50

RILANCIO MINIMO: € 350,00

LOTTO 35 F)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Bitritto (Bari) via Saragat 11. Identificato al catasto fabbricati del comune di Bitritto (BA) al foglio 7 particella 797, subalterno 24, categoria C6, classe 2, consistenza 29 m2, - rendita: 59,91. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15. L'immobile risulta libero. I relativi posti auto vanno aggiudicati in favore dei proprietari di appartamenti siti nel medesimo stabile sussistendo un vincolo di destinazione alla proprietà privata e di asservimento di aree alla funzione di parcheggio per gli abitanti.

Valore di stima: € 12.325,00

PREZZO BASE: € 12.325,00

OFFERTA MINIMA: 9.244,00

RILANCIO MINIMO: € 350,00

LOTTO 39) *Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bitritto (Bari) via Manzoni 7. Composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno e balcone; posto al piano 2 senza ascensore; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70. Identificato al catasto fabbricati al foglio 11 particella 1589, subalterno 12, categoria A10, classe U, composto da vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: 723,04. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.*
L'immobile risulta occupato senza titolo.

Valore di stima: € 56.000,00

PREZZO BASE: € 56.000,00

OFFERTA MINIMA: 42.000,00

RILANCIO MINIMO: € 1.500,00

Per una descrizione dettagliata dei beni in oggetto nonché per il rispettivo valore stimato, si rimanda alle perizie dell'Ing. Paolo Damiani, 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 "Racanelli Costruzioni s.r.l. – 11360/1993 R.F." alle seguenti coordinate: Codice IBAN IT20X01005041990000000001806 - indicando quale causale di versamento: "Cauzione - Procedura R.F. n. 11360/1993 Tribunale di Bari lotto ____ (indicare il numero del lotto)";
- Le offerte potranno essere depositate entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente la data di chiusura di gara;
- 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 e/o tardivo accredito del bonifico sul conto indicato è causa di inefficacia dell'offerta;
- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal Curatore nel più breve termine possibile, tenuto conto che, trattandosi del conto della curatela, lo stesso è vincolato all'Ordine del G.D.;

- 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 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 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;

- 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 su indicato. L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita (ore 12:00 del primo giorno ferialo antecedente la data di chiusura dell'asta), 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, della perizia di stima, 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 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 integrazione o conguaglio), i compensi di vendita spettanti al Commissionario (pari al 4% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione). 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. Racanelli Costruzioni s.r.l. n. 11360/1993 Tribunale di Bari lotto _____”* e *“spese di trasferimento vendita procedura Fall. Racanelli Costruzioni s.r.l. n. 1360/1993 Tribunale di Bari lotto _____”*. 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. Racanelli Costruzioni s.r.l. n. 11360/1993 Tribunale di Bari lotto _____”*. 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. 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).

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 ad onere dell'aggiudicatario e 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 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;

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, sarà visionabile sui siti: www.doauction.it; www.asteanunci.it; www.canaleaste.it; www.asteevvisi.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 Prof. Avv. Giorgio Costantino (e-mail: segreteria@giorgiocostantinoeassociati.it).

Bari lì, 28.09.2026

Il Curatore fallimentare
Prof. Avv. Giorgio Costantino