



TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE

2

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

[REDACTED]
N. 05/2018 R.G.

N. 05/18 R.G. Fall.

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

N. 222/2021 Cron.

Giudice Delegato Dott. Giuseppe Gustavo Infantini

* * * * *

Il Giudice Delegato, alla procedura concordataria della [REDACTED] con sede legale in Bisceglie, letta l'istanza del liquidatore, avv. Vincenzo Tota, con la quale lo stesso ha chiesto la vendita del compendio immobiliare in liquidazione e descritto nella relazione peritale del C.T.U., arch. Emanuele Calvi; ritenuto che la vendita dovrà avvenire senza incanto, salva la facoltà di richiedere al Giudice delegato l'autorizzazione a procedere con incanto soltanto ove, in relazione alle peculiarità del caso concreto, ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., come modificate dal d.l. 83/2015, convertito nella legge 132/2015;

ritenuto opportuno ordinare, in caso di mancata partecipazione, l'ulteriore asta nelle medesime forme con conseguente ribasso del prezzo ai sensi dell'art. 107 L. F. innanzi a questo Giudice Delegato, secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili;

P.Q.M.

visti ed applicati gli artt. 107 L.F., 569 e segg. c.p.c.

ORDINA

la vendita dei seguenti beni:

LOTTO N. 6: → **N. 7 NELLA PERIZIA**
Proprietà 100/100 dei SUOLI EDIFICABILI, SITI A BISCEGLIE IN VIA LAMA DI MACINA. Il fondo oggetto di stima è un suolo edificabile costituito da 2 particelle adiacenti in Via Lama di Macina ricomprese nella zona industriale del P.R.G. a est del Comune di Bisceglie, destinata a insediamenti industriali e produttivi. Riportati nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al foglio 30, p.lla 416-479. I suoli edificabili sono pervenuti alla società ammessa al concordato per atto di

acquisto a rogito del notaio Giovanni Didonna di Bisceglie in data 13.2.1990, Rep. n. 50843 trascritto a Trani il 19.2.1990 ai n.ri 4059/3335, con il quale si acquistava la originaria p.lla 25 del foglio 30, che a seguito di due successivi distinti frazionamenti ha dato origine alle p.lle 416 e 479 oggetto di vendita (frazionamento del 20.7.2005 protocollo n. BA0277366 in atti dal 20/07/2005 (n. 277366.1/2005 e frazionamento del 15.2.2012 protocollo n. BA0059242 in atti dal 15/02/2012 presentato il 14/02/2012 (n. 59242.1/2012).

PREZZO BASE: € 367.635,00
(trecentosessantasettomilaseicentotrentacinque/00).

OFFERTA IN AUMENTO: € 7.353,00
(settemilatrecentocinquantatre/00);

OFFERTA MINIMA: € 275.726,00
(duecentosettantacinquemilasettecentoventisei/00).

LOTTO N. 7: — N. 8 NELLA PERIZIA

Proprietà 100/100 dell'AREA URBANA, SITA A BISCEGLIE IN VIA CAVOUR N. 104. L'area oggetto di stima è un residuo intercluso di varie edificazioni realizzate dalla società ammessa al concordato, proprietaria dei suoli, tra le Vie Cavour, E. Todisco Grande e G. di Vittorio. Il bene è delimitato da un recinto chiuso con un cancello che racchiude anche le particelle 1710 e 1711 di proprietà di altri soggetti e, complessivamente, formano un trapezio. L'area così descritta beneficia di una servitù di passaggio dal cancello carrabile di Via Cavour n. 104. L'area urbana oggetto di stima residua dalla trasformazione edilizia della originaria area con comprensorio di fabbriche a piano terra acquistate dalla società ammessa al concordato per atto a rogito del notaio Giovanni Didonna di Bisceglie in data 30.8.1990, trascritto il 4.9.1990 ai n.ri 17964/14405. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al foglio 5, p.lla 1538, sub. 14. L'area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile per l'accesso al suolo residuo alle venditrici al piano cantinato e al piano terra delle palazzine che le venditrici avrebbero costruito, giusto atto a rogito del notaio Giovanni Didonna di Bisceglie in data 30.8.1990, trascritto il 4.9.1990 ai n.ri 17964/14405.

PREZZO BASE: € 62.500,00 (sessantaduemilacinquecento/00).

OFFERTA IN AUMENTO: € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00);

OFFERTA MINIMA: € 46.875,00
(quarantaseimilaottocentotrentacinque/00).

LOTTO N. 8: — N. 9 NELLA PERIZIA

Proprietà 100/100 dell'AREA URBANA, SITA A BISCEGLIE IN VIA G. BOVIO N. 150. L'area urbana residua dalla trasformazione edilizia operata dalla società ammessa al concordato di un comprensorio di suoli e fabbriche acquistati per atto del

notaio Giovanni Didonna in data 15.2.1988. Riportata nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al foglio 2, p.lla 1108. L'area urbana risulta gravata da servitù di passaggio a favore dei due fabbricati costruiti in proprio dalla società ammessa al concordato, come da atti di vendita delle unità immobiliari edificate a rogito del notaio Giovanni Didonna di Bisceglie in data 27.9.1990 rep. n. 52110 racc. n. 11334, trascritto a Trani il 4.10.1990 ai n.ri 19605/15654. Su detta area sussiste un diritto di godimento di parcheggio esclusivo e perpetuo a favore degli appartamenti distinti con i numeri interni 8-10-14 del fabbricato "A".

PREZZO BASE: € 43.975,00
(quarantatremilaottocentotantacinque/00).

OFFERTA IN AUMENTO: € 878,00 (ottocentotantotto/00);

OFFERTA MINIMA: € 32.906,00 (trentaduemilanovecentosei/00).

LOTTO N. 9: — N. 10 NELLA PERIZIA

Proprietà 100/100 del SUOLO PER ATTREZZATURE COLLETTIVE E DI USO COLLETTIVO DEL PRG (AREA PER STANDARD URBANISTICI) SITO A BISCEGLIE IN VIA KOLBE. L'area è un suolo costituito da 3 particelle adiacenti in Via Kolbe destinata ad "Aree per attrezzature collettive e di uso collettivo" del P.R.G. del Comune di Bisceglie, cosiddette "Area per Standard Urbanistici". Il suolo ha una superficie pari a mq 1000 e attualmente risulta ceduto in comodato d'uso gratuito ventennale al Comune di Bisceglie con contratto n. 116 del 07/06/2012, che ha impiantato, recintandolo con la particella 605 e parte delle 422, 519, 368, e 179 di sua proprietà, un Centro Comunale di Raccolta Rifiuti. Riportata nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al foglio 19, p.lle 20-418-606. L'area e standard e attrezzature collettive residua dalla trasformazione edilizia di un insieme di arce edificabili acquistate dalla società ammessa al concordato per atto del notaio Ivo Bonito di Bisceglie in data 2.2.1978 rep. n. 18914, trascritto il 10.2.1978, Reg. Gen. 2353/78.

PREZZO BASE: € 118.800,00 (centodiciottomilaottocento/00).

OFFERTA IN AUMENTO: € 2.376,00 (duemilatrecentotantassei/00);

OFFERTA MINIMA: € 89.100,00 (ottantanovemilacento/00).

LOTTO N. 10: — N. 11 NELLA PERIZIA

Proprietà 100/100 di N. 7 CAPANNONI INDUSTRIALI, SITI A BISCEGLIE IN VIA LAMA DI MACINA. Il complesso produttivo è costituito da n. 7 capannoni industriali/artigianali siti in Bisceglie alla Via Lama di Macina, in prossimità dello svincolo della Tangenziale SS.16 Bis - Bisceglie Sud. I servizi igienici sono privi di sanitari e rubinetti. Non è presente l'impianto elettrico, tranne le tubazioni corrugate vuote. E' presente la predisposizione per impianto di riscaldamento e raffrescamento

a pompa di calore. Al complesso si accede attraverso un cancello scorrevole metallico e un cancelletto pedonale. Riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al foglio 30 p.lla 471, sub, 3-4-5-6-7-8-13. Il suolo edificabile su cui la società ammessa al concordato ha costruito i sette capannoni è pervenuto per atto a rogito del notaio Giovanni Didonna di Bisceglie in data 18.2.1990, Rep. n. 50843 trascritto a Trani il 19.2.1990 ai n.ri 4059/3335, con il quale si acquistava la originaria p.lla 25 del foglio 30, che a seguito di frazionamento ha dato origine alla p.lla 471 (frazionamento del 20.7.2005 protocollo n. BA0277366 in atti dal 20/07/2005 - n. 277366.1/2005 e successivo tipo mappale del 13/05/2011 protocollo n. BA0238787 in atti dal 13/05/2011 per nuova costruzione - n. 238787.1/2011).

Titoli abilitativi: PdC n. 19/2005 e successive varianti del 28.4.2006 - P.E. n. 59/2005 e Agibilità del 10.5.2012 prot. n. 21/2012. Si è potuto accertare dall'accesso agli atti operato presso lo Sportello Unico Edilizia, che i sette capannoni risultano conformi dal punto di vista edilizio e urbanistico.

In catasto fabbricati risultano in corso di costruzione e non risultano in atti le planimetrie. E' necessario procedere al completamento delle opere relative agli impianti idrico, fognante, elettrico e riscaldamento e produrre le relative dichiarazioni di conformità degli impianti di cui al decreto 37/2008. Andrà istruita la pratica presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Bari per l'ottenimento del Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) secondo le procedure del DPR 151/2011. Successivamente procedere alla richiesta di agibilità.

PREZZO BASE: € 1.196.650,00
(unmilione centonovantaseimilaseicentocinquanta/00).

OFFERTA IN AUMENTO: € 23.933,00
(ventitremilanovecentotrentatre/00);

OFFERTA MINIMA: € 897.488,00
(ottocentonovantasettemilaquattrocentottantotto/00).

La vendita immobiliare è soggetta al regime fiscale previsto dalla normativa vigente.

FISSA

alle ore 11,00 del giorno 02.12.2021 l'udienza dinanzi a sé, presso il Tribunale di Trani alla Piazza Trieste n. 1, secondo piano, per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

AVVISA

che i cespiti immobiliari posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima depositata dall'arch.

Emancipale Calvi, acquisita agli atti della procedura, relazione a cui si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni suddetti. Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte e gli adempimenti di pubblicità sono regolati secondo quanto qui di seguito riportato.

Condizioni della vendita (senza incanto)

- 1) 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;
- 2) L'unità immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- 3) Gli oneri fiscali relativi alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario il quale provvederà a versarli nel rispetto del termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione;
- 4) La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento a seguito del versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte.

Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni nella vendita senza incanto

1) Offerte nella vendita senza incanto. A) l'offerta, irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3, dovrà essere presentata, nella Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Trani alla P.zza Trieste n.1, 1° piano, mediante deposito, anche ad opera di persona diversa dall'offerente ed entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno risultare il giorno per l'esame delle offerte e il nome (previa identificazione) di colui che materialmente deposita la busta. B) L'offerta, in carta legale, dovrà contenere: b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico di chi sottoscrive l'offerta (il quale avrà altresì l'onere di presentarsi il giorno fissato per l'esame delle offerte ai fini della partecipazione all'eventuale gara prevista dalla legge). In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e, in caso di separazione dei beni, un estratto autentico dell'atto di matrimonio. In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) se a partecipare è una società o un ente, la domanda dovrà contenere

i dati identificativi, inclusi P.IVA e C.F., recapito telefonico nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Alla domanda dovrà essere allegata una recente visura camerale dalla quale risultino lo stato della società o dell'ente ed i poteri conferiti al partecipante all'asta; b.3) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, con espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; b.4) prezzo offerto, non inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita;

2) Offerta minima. A norma dell'art. 571 c.p.c., potrà essere presentata offerta pari al valore base della vendita o anche inferiore fino ad un quarto del valore base (75% del valore base);

3) Cauzione nella vendita senza incanto. Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione mediante inserimento nella busta di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria R. G. n. 05/2018, di importo complessivo pari al 15% del prezzo offerto;

4) Fondo spese. L'offerente si impegna a sostenere tutte le successive spese che la legge pone a suo carico, con pagamenti a/m F24.

5) Inefficacia dell'offerta. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 3).

6) Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno presso l'aula d'udienza del Tribunale di Trani, Piazza Trieste n. 1, secondo piano, il giorno della vendita. A) UNICA OFFERTA: se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. B) PLURALITA' DI OFFERTE: in tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla c.d. offerta minima, il Giudice Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di tre minuti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il Giudice Delegato aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta per primo.

7) Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo - detratta la cauzione già versata - nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione mediante assegno circolare n.t. intestato alla procedura concordataria R.G. n. 05/2018. Entro lo stesso termine provvederà al versamento dell'I.V.A., se dovuta, in caso di espressa opzione esercitata dal liquidatore ai sensi dell'art. 10 co. 8 ter D.P.R. 633/72. ed in ragione dei requisiti soggettivi dell'acquirente, da certificare con dichiarazione resa in cancelleria.

In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

Per la definitività dell'aggiudicazione, si richiamano le norme del codice di procedura civile in materia di vendita senza incanto.

Adempimenti pubblicitari

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche "pvp.giustizia.it" gestito dal Ministero della Giustizia; a tale specifico adempimento è delegata la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Il costo del contributo di pubblicazione previsto dall'art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002 è pari ad € 100,00 (oltre oneri bancari relativi all'operazione di bonifico) per ogni singolo lotto pubblicato. Il pagamento è telematico e dovrà essere eseguito

utilizzando l'apposito servizio sul Portale dei Servizi Telematici presente nella sezione "Servizi riservati - Pagamenti" all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, previa autenticazione. Il versamento potrà essere eseguito esclusivamente attraverso uno dei circuiti bancari aderenti all'infrastruttura "PagoPA": la ricevuta telematica (RT) in formato xml, attestante il pagamento del contributo, dovrà essere consegnata almeno 70 giorni prima della data della vendita alla società delegata agli adempimenti in discorso ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. contestualmente alla richiesta di pubblicazione (vedi punto 3) ed al pagamento delle spese di pubblicità. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento del contributo di cui sopra non saranno lavorate dalla società. In caso di anticipo spese a carico dell'Erario, il liquidatore dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione.

2) pubblicazione per estratto sul quotidiano "La Gazzetta del Mezzogiorno";

3) pubblicazione dell'avviso, unitamente all'ordinanza per esteso e alle relazioni di stima, sui siti internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale di Trani www.tribunaletrani.it e della Corte di Appello di Bari www.giustizia.bari.it: tale adempimento sarà eseguito mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. Almeno 70 giorni prima della data della vendita, il liquidatore è tenuto a sottoscrivere l'apposito modulo di pubblicazione che consegnerà, unitamente alla presente ordinanza di vendita e alla relazione dell'esperto (con eventuali planimetrie e fotografie) nel rispetto della normativa sulla privacy, direttamente allo staff presente presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Trani;

4) notificazione dell'avviso di vendita ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile nonché agli altri creditori iscritti.

Tutti i suddetti incombenzi pubblicitari sono da compiere, ad opera del liquidatore, almeno 45 giorni prima dell'esperimento di vendita senza incanto.

Trani, 14/5/2021

Il Giudice Delegato
Dott. Giuseppe G. Infantini



Depositato oggi in Cancelleria

il 14/5/2021



DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott. Pasquale VITAGLIANO