



TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE

N. 279/2024 ARON.

Liquidazione ex art. 14 ter Legge n. 3/12

- N. 2175/2021 R. G. V. G.

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

Giudice Delegato Dott.ssa Maria A. Guerra

* * * * *

Il Giudice Delegato alla liquidazione del patrimonio di
, nata, letto il programma di
liquidazione del liquidatore, avv. Emanuele Doronzo, con il
quale hanno chiesto la vendita del compendio immobiliare
qui descritto, sempre con le modalità di cui all'art. 107
L.F. innanzi a questo Giudice Delegato;

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 del seguente compendio immobiliare.

LOTTO UNICO:

**Piena proprietà 100/100 di intera palazzina da cielo a piano
sottostrada sita in Barletta alla via Milazzo nn. 62 - 64
- 66, costituita da piano cantinato, piano terra, piano
primo e piano secondo. Il piano cantinato, identificato al
Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al foglio 134,**

p.lla 439, sub. 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 6 mq, superficie catastale 47 mq, rendita catastale Euro 24,79; piano terra 1, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al foglio 134, p.lla 439, sub. 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale 40 mq, rendita catastale Euro 92,96; piano terra 2, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al foglio 134, p.lla 439, sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale 34 mq, rendita catastale Euro 92,96; piano primo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al foglio 134, p.lla 439, sub. 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita catastale Euro 710,13; piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al foglio 134, p.lla 439, sub. 6, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale 89 mq, rendita catastale Euro 309,87.

L'intero fabbricato è regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio. Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967. L'intero piano secondo (sub 6) è stato oggetto di domanda di condono edilizio prot. n. 3793/04 del 28.01.2004, con rilascio di Permesso in Sanatoria n. 609 del 28.05.2008. Dal punto di vista catastale, sono state rilevate una serie di difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, e precisamente: piano terra (sub 1): mancata rappresentazione al catasto della porta di ingresso dall'androne del vano scala; piano terra (sub 2): mancata rappresentazione al catasto della porta di ingresso dall'androne del vano scala; piano primo (sub 3): diversa individuazione in pianta (e verso di percorrenza) della scala - diversa distribuzione degli spazi interni - mancata rappresentazione al catasto del balconcino alla romana su via San Francesco D'Assisi; piano secondo (sub 6): diversa conformazione della scala - mancata rappresentazione al catasto del balconcino alla romana su via San Francesco D'Assisi - altezza netta interna (2,60 m) diversa da quella indicata in catasto (2,70 m). Agli atti non è stato reperito il certificato di agibilità del fabbricato. Per quanto detto, per l'immobile in secondo piano (sub 6), pur essendo dotato di una legittimità edilizia, non potrà procedersi al

rilascio del certificato di agibilità subordinato, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 47/85, alla presenza della documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi, infortuni e igiene e sanità; con riferimento a quest'ultimo aspetto, l'altezza di 2,60 m rappresenta un impedimento. Per tali motivi, non è perseguibile la vendita dell'immobile in secondo piano quale abitazione ma come deposito annesso all'abitazione in primo piano.

PREZZO BASE: € 388.500,00
(trecentottantottomilacinquecento/00);

OFFERTA IN AUMENTO: € 7.700,00 (settemilasettecento/00);

OFFERTA MINIMA: € € 291.375,00
(duecentonovantunomilatrecentosettantacinque/00).

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

FISSA

alle ore 10,30 del giorno 06.02.2025 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'ing. Nicola De Nicolò, 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/o 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 fallimentare R. G. n. 2175/2021, 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 fallimentare R.G. n. 2175/2021. Entro lo stesso termine provvederà al versamento dell'I.V.A. avendo la curatela già esercitato espressa opzione per l'assoggettamento della vendita ad Iva ai sensi dell'art. 10 co. 8 bis ed 8 ter D.P.R. 633/72 e fatto salvo il relativo assolvimento, ricorrendone i presupposti, ai sensi dell'art. 17 comma 6 del medesimo DPR.

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 Curatore 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 Curatore 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) affissione di n. 60 manifesti murali nei comuni di Trani e Taranto;

5) 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 curatore fallimentare, almeno 45 giorni prima dell'esperimento di vendita senza incanto.

Trani, 25 SET, 2011

Il Direttore
Dott. Pasquale Vitagliano



Il Giudice Delegato
Dott.ssa Maria A. Guerra



