



TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED]

N. 311 | 2022 Cron.

- N. 22/2019 R. G.

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

Giudice Delegato Dott. Gaetano Labianca

* * * * *

Il Giudice Delegato al Fallimento della [REDACTED] in liquidazione, con sede in [REDACTED] letta l'istanza del curatore, avv. Francesco Logrieco, con la quale ha chiesto la vendita degli immobili acquisiti al fallimento, 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 dei seguenti immobili facenti:

LOTTO N. 1:

Abitazione di tipo civile al piano terra di un fabbricato sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Madonna delle Grazie, accesso dalla porta a sinistra nell'androne portone comune agli altri immobili, composto da tre vani, cucina e accessori, difforme dalla pianta catastale (Allegato n.1) per una diversa redistribuzione degli ambienti interni e per l'inesatta rappresentazione. Nello specifico, allo

stato attuale, superata la porta d'accesso ci si immette in un disimpegno d'ingresso e, sulla sinistra, si accede alla camera da letto singola in cui è presente un piccolo bagno di servizio. Oltre il varco frontale ci si trova nel vano adibito a cucina/soggiorno e, ancora, si passa all'interno di un ulteriore disimpegno da cui si accede, sulla destra, alla camera da letto matrimoniale e, salendo le scale, al servizio igienico padronale e alla camera da letto singola. Tutti i vani sono areati ed illuminati naturalmente ad eccezione del bagno di servizio. Lo stato di manutenzione ed esercizio dell'immobile è buono. Per ulteriori dettagli sulla distribuzione interna ed elementi di finitura si rimanda al rilievo planimetrico e fotografico (Allegati n.2 e 3).

L'abitazione ha superficie commerciale di mq 151,00 e altezza media utile interna di m 3,60, a Nord presenta una tettoia esterna non autorizzata che insiste su suolo edificabile.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 28 sub.4, categoria A/2, classe 1, vani 6, rendita: € 418,33

Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione.

Coerenze: a Nord con la pertinenza privata, ad Est con l'androne vano scale, a Sud su Strada Vicinale Madonna delle Grazie, a Ovest con il locale deposito sub. 3.

PREZZO BASE: € 210.200,00 (duecentodiecimiladuecento/00);

OFFERTA MINIMA: € 157.650,00 (centocinquantasettemilaseicentocinquanta);

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 4.204,00 (quattromiladuecentoquattro/00).

LOTTO N. 2:

Locale deposito al piano terra di un fabbricato di tipo civile sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Madonna delle Grazie, con accesso al civico n.8 su Strada Vicinale Monte d'Alba, difforme dalla pianta catastale (Allegato n.1) per una diversa estensione superficiale.

Nello specifico, allo stato attuale, risulta essere un locale di modeste dimensioni non adibito a nessuna destinazione. Per ulteriori dettagli sulla distribuzione interna

ed elementi di finitura si rimanda al rilievo planimetrico e fotografico. Il locale ha superficie commerciale di mq 9 e altezza utile interna di m 3,30. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 28 sub.3, categoria C/2, classe 9, mq 22, rendita: € 76,13. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione. Coerenze: a Nord ed Ovest con la pertinenza privata, ad Est con l'appartamento sub.4, a Sud su Strada Vicinale Madonna delle Grazie.

PREZZO BASE: € 2.450,00 (duemilaquattrocentocinquanta/00);

OFFERTA MINIMA: € 1.838,00 (milleottocentotrentotto/00);

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 49,00 (quarantannove/00).

LOTTO N. 3:

Abitazione di tipo civile al piano terra di un fabbricato sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Madonna delle Grazie, avente accesso dalla porta a destra nell'androne portone comune agli altri immobili, composto da due vani, cucina e accessori, lievemente difforme dalla pianta catastale (Allegato n.1) per una diversa redistribuzione degli ambienti interni. Nello specifico, allo stato attuale, superata la porta d'accesso, ci si immette nel vano soggiorno/cucina da cui si accede al disimpegno superando il varco a sinistra. Il disimpegno è interposto tra il servizio igienico e la zona notte, rispettivamente allocati a sinistra e a destra. Il servizio igienico, composto da antibagno e bagno, ha altezza utile interna variabile poiché sito al di sotto della rampa delle scale di accesso ai piani superiori. La zona notte è costituita da un corridoio che fiancheggia la camera da letto matrimoniale posta sulla sinistra e conduce frontalmente alla camera da letto singola. Tutti i vani sono principalmente areati ed illuminati naturalmente ad eccezione del servizio igienico. Lo stato di manutenzione ed esercizio dell'immobile è buono. Per ulteriori dettagli sulla distribuzione interna ed elementi di finitura si rimanda al rilievo planimetrico e fotografico. L'abitazione ha superficie commerciale di mq 99,95 e altezza utile di m 4,95, a Nord presenta una tettoia esterna non autorizzata che insiste su suolo edificabile e pertanto andrà rimossa. Identificato al catasto fabbricati del

Comune di Trani al fg. 24 p.lla 28 sub.5, categoria A/2, classe 1, vani 5, rendita: € 348,61. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione. Coerenze: a Nord sulla pertinenza privata, ad Est con altra unità immobiliare, a Sud su Strada Vicinale Madonna delle Grazie, a Ovest con il vano scale.

PREZZO BASE: € 138.600,00 (centotrentottomilaseicento/00);

OFFERTA MINIMA: € 103.950,00 (centotremilanovecentocinquanta/00);

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 2.772,00 (duemilasettecentosettantadue/00).

LOTTO N. 4:

Abitazione di tipo civile al piano primo e mansarda di un fabbricato sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Madonna delle Grazie, avente accesso dal vano scala comune agli altri immobili, composto da sei vani, cucina e accessori, così come riportato nella pianta catastale. Nello specifico, superata la porta d'accesso, ci si immette nel vano ingresso interposto tra la camera da pranzo e la camera da letto singola, rispettivamente allocate frontalmente e a sinistra. Il vano ingresso accoglie la scala che porta al piano mansarda costituito da un piccolo disimpegno di sbarco a cui si affacciano un servizio igienico ed un vano di modeste dimensioni che, allo stato attuale, presenta un soppalco in legno. La camera da pranzo, a cui si giunge superando il varco frontale alla porta d'ingresso, è interposta tra la camera da letto matrimoniale e la cucina, rispettivamente allocate a sinistra e frontalmente. Inoltre, nel vano cucina, superata la porta immediatamente sulla destra, si affaccia un piccolo disimpegno da cui si accede, sulla sinistra, al servizio igienico padronale e, frontalmente, ad un ambiente lavanderia/ripostiglio che presenta un abbassamento in muratura. Tutti i vani sono principalmente areati ed illuminati naturalmente ad eccezione del ripostiglio. Lo stato di manutenzione ed esercizio dell'immobile è buono. Per ulteriori dettagli sulla distribuzione interna ed elementi di finitura si rimanda al rilievo planimetrico e fotografico. L'abitazione ha superficie commerciale di mq 145,90 e altezza utile media di m 3,50, presenta un'ampia veranda scoperta ad Ovest e due

balconi di modeste dimensioni, uno a Sud e l'altro a Nord, di estensione complessiva di 46,30 mq. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 28 sub.7, categoria A/2, classe 1, vani 7,5, rendita: € 522,91. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione. Coerenze: a Nord sulla viabilità di pertinenza privata, ad Est con il vano scale, a Sud su Strada Vicinale Madonna delle Grazie, a Ovest sulla veranda scoperta.

PREZZO BASE: € 224.800,00 (duecentoventiquattromilaottocento/00), oltre oneri fiscali;

OFFERTA MINIMA: € 168.600,00 (centosessantottomilaseicento/00) oltre oneri fiscali;

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 4.496,00 (quattromilaquattrocentonovantasei/00).

LOTTO N. 5:

Rustico di tipo civile sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Monte D'Alba n.8, composto da due piani fuori terra oltre il lastrico solare, difforme dalla pianta catastale poiché riveniente dalla demolizione del preesistente locale. Per ulteriori dettagli si rimanda al progetto planimetrico e al rilievo fotografico.

Il rustico ha superficie commerciale di mq 270,00 e altezza media utile interna di m 2,90, presenta due ampie verande scoperte e due balconi di modeste dimensioni di estensione complessiva di 95,00 mq.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 29, categoria C/6, classe 3, mq 80, rendita: € 148,74

Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta inagibile. Coerenze: a Nord e ad Est con la pertinenza privata identificata al fg.24 p.lla 28, a Sud su Strada Vicinale Monte D'Alba, a Ovest con diversa proprietà.

PREZZO BASE: € 140.400,00 (centoquarantamilaquattrocento/00), oltre oneri fiscali;

OFFERTA MINIMA: 105.300,00 (centocinquemilatrecento/00) oltre oneri fiscali;

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori ad € 2.808,00 (duemilaottocentotto/00).

LOTTO N. 6:

Posto auto scoperto sito in Bisceglie (BT) a piano terra della palazzina di via Cavour n.85/E, avente accesso dal civico n.106 in via G. di Vittorio. Nello specifico, davanti il cancello carrabile, si trova immediatamente sulla sinistra. Ha superficie netta di mq 11. Lo stato di manutenzione ed esercizio dei beni è buono. Per ulteriori specifiche si rimanda alla planimetria catastale (Allegato n.1) ed al rilievo fotografico. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Bisceglie al fg. 5 p.lla 2241 sub. 4, categoria C/6, classe 1, mq 11, rendita: € 17,04. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione. Coerenze: a Nord con il fabbricato, a Est con il posto auto adiacente sub. 5, a Sud e ad Ovest con la corsia di manovra. **PREZZO BASE: € 3.500,00 (tremilacinquecento/00), oltre oneri fiscali;**

OFFERTA MINIMA: 2.625,00 (duemilaseicentoventicinque/00) oltre oneri fiscali;

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 70,00 (settanta/00).

LOTTO N. 7:

Suolo edificabile sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Monte d'Alba, facilmente raggiungibile ed accessibile da strade comunali asfaltate, confinato da mura di recinzione. Nello specifico il suolo è parte integrante di un complesso di aree che rientrano nel comparto edilizio perequato a sud della ferrovia denominato "Cp/4" così come identificato nel PRGC del Comune di Trani. Si tratta di un'area delimitata, con la presenza o meno di edifici, nella quale gli interventi di edificazione o di riqualificazione, vengono attuati mediante una progettazione piano volumetrica unitaria o di PUE estesa all'intera area con l'utilizzo del principio della perequazione che viene regolata da patti convenzionali pubblico-privati: in pratica tutti i suoli, indipendentemente dalla loro posizione all'interno del Comparto edilizio, godono degli stessi criteri edificatori. Unitamente ai comparti Cp/3, Cp/5, Cp/6 e Cp/7, ricade nel così detto Contesto territoriale "Torrente Antico" per quale il PRGC persegue la tutela del paesaggio, il rispetto dei vincoli definiti dall'AdB (Autorità di Bacino), la salvaguardia del bene idrogeologico esistente.

Inoltre, dai grafici del PRGC, è possibile individuare all'interno comparto in oggetto una zona definita dal P.A.I ad alto rischio sismico e per tale motivo, dovendo rispettare le dovute distanze dalla lama esistente, lo stesso Piano ha previsto una zona Bs.ad 12 - Zona Residenziale di Completamento Speciale ad Alta Densità - così come riportato nella tavola n. 8/a e 8.2/a del PRGC (allegato STRALCIO TAV. 8/2 e 8/2a). I Parametri urbanistici sono: Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue; Iftc = max 2,0 mc/mq; Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue; Sup. Permeabile = min 30 % Sf; Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml). Il suolo della estensione complessiva di are 22 e centiare 52 comprende alcuni manufatti edilizi privi di titolo abilitativo o per i quali è stata protocollata pratica di sanatoria priva di seguito (Allegato fotografico - foto n. 3 e 6 - tettoia ed abitazione del custode). Identificato al catasto terreni del Comune di Trani al fg. 24 p.lla.27, qualità frutteto, classe 1, are 22, ca 52, rendita dominicale: € 25,59, rendita agraria: € 18,61. Coerenze: a Sud con il comparto denominato "Cp/6", a Ovest su Strada Vicinale Monte d'Alba.

PREZZO BASE: € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00), oltre oneri fiscali;

OFFERTA MINIMA: 337.500,00 (trecentotrentasettemilacinquecento/00) oltre oneri fiscali;

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 9.000,00 (nove-mila/00).

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

FISSA

alle ore 11,00 del giorno **02.02.2023** 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 ing. Corrado Coppolecchia, 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 minorene, 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 R. G. n. 22/2019, 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 R.G. n. 22/2019. 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'E-rario, 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 INLINEA 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) affissione di n. 60 manifesti murali nei comuni di Andria, Trani e Barletta;

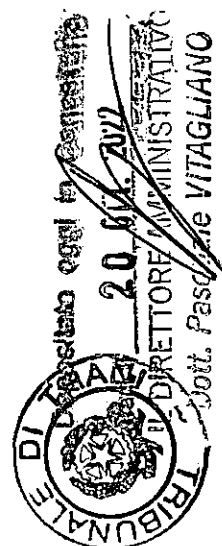
5) notificazione dell'avviso di vendita ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile nonché agli altri creditori iscritti.

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

Trani, 20 OTT. 2022
Il Direttore
Dott. Pasquale Vitagliano



Il Giudice Delegato
Dott. Gaetano Labianca





TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE

N. 312 / 2022 Cron.

FALLIMENTO N. 22/2019 R.G.F.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

* * * * *

Il sottoscritto Direttore di Sezione, dott. Pasquale Vitagliano, **RENDE NOTO** che il giorno **02.02.2023** alle ore **11,00** presso il Tribunale di Trani alla Piazza Trieste 1, 2° piano, dinanzi al Giudice Delegato, dott. Gaetano Labianca, in conformità all'ordinanza di vendita del 20.10.2022, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili relativi alla procedura sopra indicata, applicati gli artt. 107 L.F., 569 e segg. c.p.c.

LOTTO N. 1:

Abitazione di tipo civile al piano terra di un fabbricato sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Madonna delle Grazie, accesso dalla porta a sinistra nell'androne portone comune agli altri immobili, composto da tre vani, cucina e accessori, difforme dalla pianta catastale (Allegato n.1) per una diversa redistribuzione degli ambienti interni e per l'inesatta rappresentazione. Nello specifico, allo stato attuale, superata la porta d'accesso ci si immette in un disimpegno d'ingresso e, sulla sinistra, si accede alla camera da letto singola in cui è presente un piccolo bagno di servizio. Oltre il varco frontale ci si trova nel vano adibito a cucina/soggiorno e, ancora, si passa all'interno di un ulteriore disimpegno da cui si accede, sulla destra, alla camera da letto matrimoniale e, salendo le scale, al servizio igienico padronale e alla camera da letto singola. Tutti i vani sono areati ed illuminati naturalmente ad eccezione del bagno di servizio. Lo stato di manutenzione ed esercizio dell'immobile è buono. Per ulteriori dettagli sulla distribuzione interna ed elementi di finitura si rimanda al rilievo planimetrico e fotografico (Allegati n.2 e 3).

L'abitazione ha superficie commerciale di mq 151,00 e

altezza media utile interna di m 3,60, a Nord presenta una tettoia esterna non autorizzata che insiste su suolo edificabile.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 28 sub.4, categoria A/2, classe 1, vani 6, rendita: € 418,33

Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione.

Coerenze: a Nord con la pertinenza privata, ad Est con l'androne vano scale, a Sud su Strada Vicinale Madonna delle Grazie, a Ovest con il locale deposito sub. 3.

PREZZO BASE: € 210.200,00 (duecentodiecimiladuecento/00);

OFFERTA MINIMA: € 157.650,00 (centocinquantasettemilaseicentocinquanta);

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 4.204,00 (quattromiladuecentoquattro/00).

LOTTO N. 2:

Locale deposito al piano terra di un fabbricato di tipo civile sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Madonna delle Grazie, con accesso al civico n.8 su Strada Vicinale Monte d'Alba, difforme dalla pianta catastale (Allegato n.1) per una diversa estensione superficiale.

Nello specifico, allo stato attuale, risulta essere un locale di modeste dimensioni non adibito a nessuna destinazione. Per ulteriori dettagli sulla distribuzione interna ed elementi di finitura si rimanda al rilievo planimetrico e fotografico. Il locale ha superficie commerciale di mq 9 e altezza utile interna di m 3,30. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 28 sub.3, categoria C/2, classe 9, mq 22, rendita: € 76,13. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione. Coerenze: a Nord ed Ovest con la pertinenza privata, ad Est con l'appartamento sub.4, a Sud su Strada Vicinale Madonna delle Grazie.

PREZZO BASE: € 2.450,00 (duemilaquattrocentocinquanta/00);

OFFERTA MINIMA: € 1.838,00 (milleottocentotrentotto/00);

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 49,00 (quarantanove/00).

LOTTO N. 3:

Abitazione di tipo civile al piano terra di un fabbricato sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Madonna delle Grazie, avente accesso dalla porta a destra nell'androne portone comune agli altri immobili, composto da due vani, cucina e accessori, lievemente difforme dalla pianta catastale (Allegato n.1) per una diversa redistribuzione degli ambienti interni. Nello specifico, allo stato attuale, superata la porta d'accesso, ci si immette nel vano soggiorno/cucina da cui si accede al disimpegno superando il varco a sinistra. Il disimpegno è interposto tra il servizio igienico e la zona notte, rispettivamente allocati a sinistra e a destra. Il servizio igienico, composto da antibagno e bagno, ha altezza utile interna variabile poiché sito al di sotto della rampa delle scale di accesso ai piani superiori. La zona notte è costituita da un corridoio che fiancheggia la camera da letto matrimoniale posta sulla sinistra e conduce frontalmente alla camera da letto singola. Tutti i vani sono principalmente areati ed illuminati naturalmente ad eccezione del servizio igienico. Lo stato di manutenzione ed esercizio dell'immobile è buono. Per ulteriori dettagli sulla distribuzione interna ed elementi di finitura si rimanda al rilievo planimetrico e fotografico. L'abitazione ha superficie commerciale di mq 99,95 e altezza utile di m 4,95, a Nord presenta una tettoia esterna non autorizzata che insiste su suolo edificabile e pertanto andrà rimossa. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 28 sub.5, categoria A/2, classe 1, vani 5, rendita: € 348,61. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione. Coerenze: a Nord sulla pertinenza privata, ad Est con altra unità immobiliare, a Sud su Strada Vicinale Madonna delle Grazie, a Ovest con il vano scale.

PREZZO BASE: € 138.600,00 (centotrentottomilaseicento/00);
OFFERTA MINIMA: € 103.950,00
(centotremilanovecentocinquanta/00);
OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 2.772,00
(duemilasettecentosettantadue/00).

LOTTO N. 4:

Abitazione di tipo civile al piano primo e mansarda di un

fabbricato sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Madonna delle Grazie, avente accesso dal vano scala comune agli altri immobili, composto da sei vani, cucina e accessori, così come riportato nella pianta catastale. Nello specifico, superata la porta d'accesso, ci si immette nel vano ingresso interposto tra la camera da pranzo e la camera da letto singola, rispettivamente allocate frontalmente e a sinistra. Il vano ingresso accoglie la scala che porta al piano mansarda costituito da un piccolo disimpegno di sbarco a cui si affacciano un servizio igienico ed un vano di modeste dimensioni che, allo stato attuale, presenta un -- soppalco in legno. La camera da pranzo, a cui si giunge superando il varco frontale alla porta d'ingresso, è interposta tra la camera da letto matrimoniale e la cucina, rispettivamente allocate a sinistra e frontalmente. Inoltre, nel vano cucina, superata la porta immediatamente sulla destra, si affaccia un piccolo disimpegno da cui si accede, sulla sinistra, al servizio igienico padronale e, frontalmente, ad un ambiente lavanderia/ripostiglio che presenta un abbassamento in muratura. Tutti i vani sono principalmente areati ed illuminati naturalmente ad eccezione del ripostiglio. Lo stato di manutenzione ed esercizio dell'immobile è buono. Per ulteriori dettagli sulla distribuzione interna ed elementi di finitura si rimanda al rilievo planimetrico e fotografico. L'abitazione ha superficie commerciale di mq 145,90 e altezza utile media di m 3,50, presenta un'ampia veranda scoperta ad Ovest e due balconi di modeste dimensioni, uno a Sud e l'altro a Nord, di estensione complessiva di 46,30 mq. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 28 sub.7, categoria A/2, classe 1, vani 7,5, rendita: € 522,91. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione. Coerenze: a Nord sulla viabilità di pertinenza privata, ad Est con il vano scale, a Sud su Strada Vicinale Madonna delle Grazie, a Ovest sulla veranda scoperta.

PREZZO	BASE:	€	224.800,00
	(duecentoventiquattromilaottocento/00),		oltre oneri fiscali;
OFFERTA	MINIMA:	€	168.600,00

(centosessantottomilaseicento/00) oltre oneri fiscali;
OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 4.496,00
(quattromilaquattrocentonovantasei/00).

LOTTO N. 5:

Rustico di tipo civile sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Monte D'Alba n.8, composto da due piani fuori terra oltre il lastrico solare, difforme dalla pianta catastale poiché riveniente dalla demolizione del preesistente locale. Per ulteriori dettagli si rimanda al progetto planimetrico e al rilievo fotografico.

Il rustico ha superficie commerciale di mq 270,00 e altezza media utile interna di m 2,90, presenta due ampie verande scoperte e due balconi di modeste dimensioni di estensione complessiva di 95,00 mq.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 29, categoria C/6, classe 3, mq 80, rendita: € 148,74

Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta inagibile. Coerenze: a Nord e ad Est con la pertinenza privata identificata al fg.24 p.lla 28, a Sud su Strada Vicinale Monte D'Alba, a Ovest con diversa proprietà.

PREZZO BASE: € 140.400,00

(centoquarantamilaquattrocento/00), oltre oneri fiscali;

OFFERTA MINIMA: 105.300,00 (centocinquemilatrecento/00)

oltre oneri fiscali;

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori ad € 2.808,00

(duemilaottocentotto/00).

LOTTO N. 6:

Posto auto scoperto sito in Bisceglie (BT) a piano terra della palazzina di via Cavour n.85/E, avente accesso dal civico n.106 in via G. di Vittorio. Nello specifico, davanti il cancello carrabile, si trova immediatamente sulla sinistra. Ha superficie netta di mq 11. Lo stato di manutenzione ed esercizio dei beni è buono. Per ulteriori specifiche si rimanda alla planimetria catastale (Allegato n.1) ed al rilievo fotografico. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Bisceglie al fg. 5 p.lla 2241 sub. 4, categoria C/6, classe 1, mq 11, rendita: € 17,04. Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta in buono

stato di manutenzione. Coerenze: a Nord con il fabbricato, a Est con il posto auto adiacente sub. 5, a Sud e ad Ovest con la corsia di manovra.

PREZZO BASE: € 3.500,00 (tremilacinquecento/00), oltre oneri fiscali;

OFFERTA MINIMA: 2.625,00 (duemilaseicentoventicinque/00) oltre oneri fiscali;

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 70,00 (settanta/00).

LOTTO N. 7:

Suolo edificabile sito in Trani (BT) alla Strada Vicinale Monte d'Alba, facilmente raggiungibile ed accessibile da strade comunali asfaltate, confinato da mura di recinzione. Nello specifico il suolo è parte integrante di un complesso di aree che rientrano nel comparto edilizio perequato a sud della ferrovia denominato "Cp/4" così come identificato nel PRGC del Comune di Trani. Si tratta di un'area delimitata, con la presenza o meno di edifici, nella quale gli interventi di edificazione o di riqualificazione, vengono attuati mediante una progettazione plano volumetrica unitaria o di PUE estesa all'intera area con l'utilizzo del principio della perequazione che viene regolata da patti convenzionali pubblico-privati: in pratica tutti i suoli, indipendentemente dalla loro posizione all'interno del Comparto edilizio, godono degli stessi criteri edificatori. Unitamente ai comparti Cp/3, Cp/5, Cp/6 e Cp/7, ricade nel così detto Contesto territoriale "Torrente Antico" per quale il PRGC persegue la tutela del paesaggio, il rispetto dei vincoli definiti dall'AdB (Autorità di Bacino), la salvaguardia del bene idrogeologico esistente. Inoltre, dai grafici del PRGC, è possibile individuare all'interno comparto in oggetto una zona definita dal P.A.I ad alto rischio sismico e per tale motivo, dovendo rispettare le dovute distanze dalla lama esistente, lo stesso Piano ha previsto una zona Bs.ad 12 - Zona Residenziale di Completamento Speciale ad Alta Densità - così come riportato nella tavola n. 8/a e 8.2/a del PRGC (allegato STRALCIO TAV. 8/2 e 8/2a). I Parametri urbanistici sono: Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue; Iftc = max 2,0 mc/mq; Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue; Sup. Permeabile = min 30 % Sf; Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o

avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml). Il suolo della estensione complessiva di are 22 e centiare 52 comprende alcuni manufatti edilizi privi di titolo abilitativo o per i quali è stata protocollata pratica di sanatoria priva di seguito (Allegato fotografico - foto n. 3 e 6 - tettoia ed abitazione del custode). Identificato al catasto terreni del Comune di Trani al fg. 24 p.lla 27, qualità frutteto, classe 1, are 22, ca 52, rendita dominicale: € 25,59, rendita agraria: € 18,61. Coerenze: a Sud con il comparto denominato "Cp/6", a Ovest su Strada Vicinale Monte d'Alba. **PREZZO BASE: € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00),** oltre oneri fiscali;

OFFERTA **MINIMA:** **337.500,00**
(trecentotrentasettemilacinquecento/00) oltre oneri fiscali;

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 9.000,00
(novemila/00).

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

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 minorene, 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 R. G. n. 22/2019, 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).

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.

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 R.G. n. 22/2019. 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. Per maggiori chiarimenti gli interessati potranno rivolgersi al direttore della Sezione Fallimentare del Tribunale di Trani, dott. Pasquale Vitagliano, consultare i siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaletrani.it, ovvero contattare il curatore, avv. Francesco Logrieco, con studio in Molfetta, Corso Umberto I, n. 19, tel. 0803974163/ 3505137 - francesco.logrieco@tin.it.

Trani, 20.10.2022



Il Direttore di Sezione
Dott. Pasquale Vitagliano

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pasquale Vitagliano", written over the typed name.