

TRIBUNALE DI TRANI

Sezione fallimentare

FALLIMENTO n. 22/2019 r.g. fall.

Giudice delegato dott.ssa Maria Azzurra Guerra

Avviso di vendita immobiliare senza incanto sincrona telematica

*

Il sottoscritto Avv. Francesco Logrieco, con studio in Molfetta a Corso Umberto I n. 19, curatore del Fallimento xxx in conformità dell'ordinanza di vendita del 20.10.2022, integrata con ordinanza del 20.12.2024,

AVVISA

che il giorno 13 maggio 2025, alle ore 12:00, per il tramite della piattaforma www.astetelematiche.it, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili acquisiti alla procedura concorsuale sopra indicata, ai sensi degli artt. 107 L.Fall., 569 e segg. CpC, mediante le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte previo accesso e registrazione sul portale www.astelematiche.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO SEI

Posto auto scoperto sito in Bisceglie (BT) a piano terra della palazzina di via Cavour n.85/E, avente accesso dal civico n.106 di via G. di Vittorio.

Nello specifico, davanti il cancello carrabile, il posto auto scoperto si trova immediatamente sulla sinistra. Ha superficie netta di mq 11. Lo stato di manutenzione ed esercizio del bene è buono. Per ulteriori specifiche si rimanda alla planimetria catastale (Allegato n.1) ed al rilievo fotografico (Allegato n.2) allegati alla perizia estimativa del CTU ing. Corrado Coppolecchia.

Il bene è riportato nel 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.

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Stato di possesso: non occupato.

PREZZO BASE: € 1.600,00 (milleseicento/00), oltre oneri fiscali;

OFFERTA MINIMA: € 1.200,00 (milleduecento/00), oltre oneri fiscali;

OFFERTE IN AUMENTO: non inferiori ad € 35,00 (trentacinque/00).

LOTTO SETTE

Suolo edificabile sito in Trani (BT) con accesso dalla via Strada Vicinale Monte d'Alba (oggi via Del Ponte Romano n. 2), facilmente raggiungibile ed accessibile da strada comunale 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 (cfr. perizia ing. Coppolecchia).

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 (cfr. perizia ing. Coppolecchia, all. fotografico – foto n. 3 e 6 – tettoia ed abitazione del custode).

Identificato nel 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 via Del Ponte Romano (già Strada Vicinale Monte d’Alba).

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Stato di possesso: libero

PREZZO BASE: € 200.000,00 (duecentomila/00), oltre oneri fiscali;

OFFERTA MINIMA: € 150.000,00 (centocinquantamila/00), oltre oneri fiscali;

OFFERTE IN AUMENTO: non inferiori ad € 4.000,00 (quattromila/00).

Le vendite dei Lotti 6 e 7 avvengono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché sono sottoposte al regime fiscale previsto dalla normativa vigente.

I compendi oggetto di vendita sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione descrittiva/estimativa redatta dal CTU ing. Corrado Coppolecchia il 6/7/2022, che deve essere consultata dall'offerente, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di avere preso visione della suindicata relazione estimativa.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU ing. Corrado Coppolecchia anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sugli immobili costituenti i Lotti 6 e 7.

La relazione di stima redatta dall'ing. Corrado Coppolecchia, l'ordinanza di vendita, il provvedimento integrativo del 20/12/2024, ed il presente avviso di vendita sono pubblicati sul portale vendite giudiziarie del Ministero della Giustizia, nonché sui siti www.astetelematiche.it; www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.bari.it; www.tribunale-trani.giustizia.it.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

La vendita senza incanto avrà luogo alle condizioni e con la modalità sincrona telematica di cui all'art. 21 D.M. 26/2/2015 n. 32, di seguito riportate.

Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c.

Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

a) offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica

L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovrà essere presentata **entro le ore 23,59 del 12 maggio 2025**, con le modalità di cui al capo III del D.M. n.32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offerta pvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "Offerta

Telematica” disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure tramite il portale www.astetelematiche.it. L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta di acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5, del D.M. 26/2/2015 n. 32.

In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del 26/2/2015 n. 32, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesterà nel messaggio (o in suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. 26/2/2015 n. 32).

L’offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente di euro 16,00, con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio “pagamento bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>). La ricevuta di pagamento dell’imposta di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

L’offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare quanto sotto:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile e recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l’offerta

ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o documento sostitutivo di quest'ultimo; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32;

- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando altresì copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso offerente minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal/i genitore/i, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i genitore/i;
- nell'ipotesi di offerta formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un ente occorre indicare i dati identificativi inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato della CCIAA ovvero, se necessaria la documentazione dalla quale

risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita;

- nel caso di offerta presentata da procuratore legale, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare, alla domanda dovrà essere allegata la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza; nel caso di avvenuta aggiudicazione, il procuratore legale aggiudicatario, perentoriamente ovvero entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società, per cui ha formulato l'offerta; il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina;
- l'ufficio giudiziario, l'anno ed il numero del registro generale (R.G.Fall.) della procedura e nome e cognome del Curatore fallimentare;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, e l'indicazione del lotto;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;
- termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo, e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita;
- dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima redatta dal CTU ing. Corrado Coppolecchia;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

b) Cauzione.

L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 sul conto

corrente acceso presso la banca Intesa Sanpaolo spa, ed intestato alla “**Curatela fallimentare N. 22/2019R.G. Fall Trib. Trani**” - IBAN **IT73N0306941653100000590007** con causale “**Versamento cauzione lotto (con indicazione del numero)**”, allegando la ricevuta del bonifico effettuato; a tal proposito nella domanda dovranno essere riportati anche l’importo, la data, l’orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti con congruo anticipo e comunque in tempo utile per consentire l’accredito sul conto corrente innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica, prima della verifica delle offerte, non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Inoltre, nell’offerta telematica devono essere indicate le coordinate bancarie IBAN del rapporto sul quale è stato addebitato l’importo della cauzione, al fine di consentire al professionista delegato l’eventuale restituzione della citata cauzione, al netto degli oneri bancari.

c) 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 nella misura e con le modalità di cui sopra.

e) Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.

L’esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **13 maggio 2025**, alle ore 12:00, mediante la modalità telematica di cui all’art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 “Vendita sincrona telematica”, ovvero tramite il portale www.astetelematiche.it.

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all’indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

1) **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; in questo caso il curatore farà luogo alla vendita.

2) **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 curatore 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 curatore aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta.

Ai fini della individuazione della offerta migliore, il curatore terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antiorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

f) **Versamento del prezzo.**

In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, oltre gli oneri fiscali se dovuti, previa detrazione dell'acconto già versato, entro centoventi <120> giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, con le stesse modalità e sul medesimo conto corrente sul quale ha versato la cauzione.

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire, nello stesso termine, al curatore.

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

g) **Versamento del fondo spese.**

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase

di formulazione dell'offerta, un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico.

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire, nello stesso termine, al professionista delegato.

**

Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione ABI stipulata dalle banche aderenti, il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Per tutto quanto non previsto si richiamano le norme del codice di procedura civile in materia di vendita senza incanto.

Si omette la denominazione della società fallita ai sensi della vigente normativa in materia di privacy.

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi al curatore avv. Francesco Logrieco, con studio in Molfetta a Corso Umberto I n. 19, previo appuntamento da fissarsi a mezzo telefono 0803974163 o PEO logrieco.francesco@gmail.com.

Trani, 13 gennaio 2025

Il Curatore

Avv. Francesco Logrieco