



TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE

N. 351/2024
CRON.

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

[REDACTED]
- N. 3362/2017 R. G. V. G.

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

Giudice Delegato Dott.ssa Maria A. Guerra

* * * * *

Il Giudice Delegato alla liquidazione del patrimonio di [REDACTED], nata, letto il programma di liquidazione della liquidatrice, dott.ssa Maria Teresa Quinto, il quale è stata chiesta la vendita dell'immobile 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 appartamento in Andria, ubicato al quarto piano di edificio in linea, con civico alla via Madrid n.17. L'appartamento è identificato con interno n. 8. Al piano si può accedere a mezzo scale o con ascensore. La posizione dell'immobile è strategica visata la vicinanza

leg

con la villa comunale, lo stadio degli Ulivi, la stazione, l'ospedale e la zona commerciale della città. È censito in catasto fabbricati di Andria al foglio 31, p.lla 2940, sub. 11, rendita € 906,38, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani.

Accessorio all'appartamento è il posto auto ubicato al piano interrato, posto auto posizionato in box chiuso, distinto con il n. 18. L'accesso al box avviene attraverso la rampa posizionata al civico n. 35 di via Madrid e corsia di manovra. È censito in catasto fabbricati di Andria al foglio 31, p.lla 2940, sub. 42, rendita € 25,51 euro, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq. L'immobile confina a Nord con altro edificio in linea, a Sud con vano scala e ascensore e porzione da appartamenti serviti dallo stesso vano scala. A Est confina con strada pubblica di via Madrid, a Ovest con cortile condominiale. Il posto auto confina a Nord con vani tecnici, a Sud con corsia di manovra comune, a Ovest con Box Auto a Est con posto auto, all'interno dello stesso box. L'immobile è intestato al debitore più altri due. La proprietà è stata acquisita con atto di compravendita a firma del notaio dott. Paolo Porziotta, con sede a Canosa di Puglia, Repertorio n. 20362, Raccolta n. 9176, Registrato a Barletta il 15.05.2007 con il n. 2768. L'appartamento è ubicato al quarto piano, interno 8, di edificio in linea con accesso al civico n. 17 di via Madrid n.17. L'edificio fa parte di un complesso immobiliare costituito da due edifici ed un solo piano interrato a servizio di entrambi. All'appartamento si può giungere o a mezzo di scala a doppia rampa, individuata come scala "A" o con l'ascensore. Superata la porta blindata, un corridoio di distribuzione separa la zona giorno, ad est, dalla zona notte ad ovest. La zona giorno e gli spazi distributivi presentano pavimentazioni in grosse lastre di marmo mentre le camere da letto sono caratterizzate da pavimentazioni in parquet. Gli infissi interni sono di buona fattura, alcuni presentano inserti in vetro e per alcuni ambienti sono previste infissi a doppia anta scorrevoli. Gli infissi esterni sono in alluminio a giunto aperto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. L'appartamento presenta due bagni, uno padronale nella zona notte, ampio con presenza di vasca idromassaggio, e l'altro di servizio con accesso dal cucinino. L'appartamento si affaccia su strada pubblica di via Madrid ad est, e ampio cortile condominiale ad ovest. Il corridoio e lo studio si

affacciano su una chiostrina interna. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi scaldanti in ghisa. Il balcone con affaccio sull'ampio cortile ad ovest, presenta alle due estremità due nicchie chiuse con infissi in alluminio a determinare un ripostiglio esterno ed una lavanderia, nella lavanderia vi è un tinuzzo/lavatoio con impianto idrico oltre all'attacco lavatrice. L'altezza interna dell'appartamento è di 2,70 m, la superficie netta è di circa 117 mq, i balconi hanno una superficie totale di circa 32 mq. Accessorio all'appartamento è il posto auto, ubicato a piano interrato, distinto con il numero interno 18. Il posto auto della superficie di circa 13,5 mq è ubicato in box chiuso con un secondo posto auto accessorio di un altro appartamento. Al box si giunge attraverso una rampa con accesso da via Madrid n. 35 e corsia di scorrimento comune. La posizione dell'immobile è strategica vista la vicinanza con la villa comunale, lo stadio degli Ulivi, la stazione, l'ospedale e la zona commerciale della città.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, Classe G, redatto dal soggetto certificatore il tecnico abilitato Geom. Francesco Ficazzo, iscritto al collegio dei Geometri e Geometri laureati Prov. BAT al n. 348. L'Attestato redatto in data 22.06.2015 ha validità pari a 10 anni. Attualmente l'immobile risulta libero e sgombro. Dalla visione della planimetria catastale e dalla restituzione planimetrica del rilievo eseguito, si evidenzia che vi è una difformità solo sul balcone con affaccio sul cortile condominiale, vista la presenza alle due estremità, del balcone, di un piccolo vano lavanderia e di un vano ripostiglio. Mentre per ciò che attiene la distribuzione interna non vi sono difformità. Diversa è la situazione dell'Accessorio "Posto Auto" al piano interrato; infatti, dalla planimetria catastale si evince che il foglio 31, p.lla 2940, sub. 42 corrisponde ad un posto auto ricavato all'interno dell'autorimessa, mentre il piano interrato non è un'autorimessa ma è composta da una serie di box auto, tra questi il box individuato con il n. 18 è per metà occupato dal posto auto accessorio dell'appartamento. Pertanto si può affermare che vi sono difformità catastali.

109

L'appartamento ed il posto auto fanno parte di un edificio realizzato con Concessione Edilizia Prot. n. 24 del 21.02.1991, Pratica Edilizia n. 108/1998, realizzato dall'Impresa Costruttrice "Immobiliare Sud Invest Srl". L'edificio, di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, è privo di certificato di Abitabilità e/o Agibilità fatta eccezione per il solo piano terra che presenta autorizzazione di agibilità n. 24/Ag del 13.12.1992. In data 1.04.1999, con protocollo n. 9874, il legale rappresentante dell'impresa Costruttrice "Immobiliare Sud Invest Srl", richiedeva Permesso di Abitabilità Parziale con l'esclusione del già dichiarato agibile pianterreno, di cui sopra, e del piano interrato poiché non in possesso di certificato antincendio. La richiesta veniva reiterata in data 23.10.2001 protocollo 34888, a cui l'ufficio comunale settore Urbanistica ed Edilizia Privata rispondeva "... si comunica che si resta in attesa del certificato di Prevenzione Incendi relativo al piano interrato, al fine di consentire a questo Ufficio la prosecuzione del procedimento ai sensi di legge". Analizzando l'atto di compravendita dell'appartamento e del posto auto, del 2007, nella è riportato in merito all'agibilità. Dall'analisi della documentazione, a seguito dell'accesso agli atti, non è stata trovata nessuna documentazione attestante l'agibilità degli appartamenti e del piano interrato.

Come già riportato, l'immobile presenta due vani all'estremità del balcone, con affaccio sul cortile condominiale, aventi la funzione di lavanderia e ripostiglio. I vani sono stati realizzati a mezzo di chiusura con infisso a doppia anta in alluminio e vetro. Dall'analisi delle planimetrie del piano 4°, a seguito di accesso agli atti, è emerso che quei vani non sono mai stati autorizzati e non vi sono pratiche amministrative che diano l'assenso alla realizzazione. Ben diversa e più grave è la situazione relativa al piano interrato, cosa già riportata al precedente punto 5.4. Esaminando le planimetrie relative alla concessione edilizia, a seguito dell'accesso agli atti, emerge che il piano interrato è composto da un'unica autorimessa con una serie di posti auto, mentre nella realtà i posti auto sono chiusi in box; quindi, l'interrato è

composto da una serie di box, mai assentiti dagli uffici comunali.

PREZZO BASE: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00);
OFFERTA IN AUMENTO: € 4.300,00 (quattromilatrecento/00);
OFFERTA MINIMA: € € 161.250,00
(centosessantunomiladuecentocinquanta/00).

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

FISSA

alle ore 10,30 del giorno 03.04.2025 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. Michele de Pinto, 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 minorenni, 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. 3362/2017, 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. 3362/2017.

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.

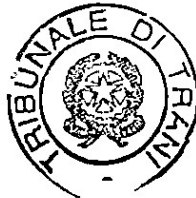
2) pubblicazione per estratto sul quotidiano "La Gazzetta del Mezzogiorno";

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 INLINEA 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) 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, 06 DIC. 2024
Il Direttore
Dott. Pasquale Vitagliano



Il Giudice Delegato
Dott.ssa Maria A. Guerra

Depositato in Cancelleria
n. 6 DIC. 2024
TRIBUNALE DI TRANI
DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott. Pasquale VITAGLIANO