

Tribunale di Trani - Sezione Fallimentare

Fallimento xxx

Rito NuovoD.Lgs169/2007

III.mo Giudice Delegato Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

Istanza ex art. 107 LF - Autorizzazione alla vendita

N. 11/13 RG Fall

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Borgia, con studio in Barletta alla Via dei Melograni 5, nella qualità di curatore del fallimento in epigrafe, richiamato il programma di liquidazione e sue successive variazioni e integrazioni,

Premesso

che le vendite immobiliari possano proseguire nella forma della vendita senza incanto sincrona telematica, secondo le disposizioni del codice di procedura civile e del DM 26 febbraio 2015 n. 32, in raccordo con le norme della legge fallimentare;

Copia atto depositato
telematicamente il
13.10.2025

che il curatore possa condurre le operazioni di vendita (ex art. 2 comma 1 lett. b, DM 23/2015), utilizzando la piattaforma telematica www.astetelematiche.it del "gestore"

Aste Giudiziarie Inlinea Spa (art. 2 comma 1 lett. b, DM 32/2015);

che la vendita del lotto sottoindicato, possa essere disposta ex art. 569 c.p.c., secondo condizioni e modalità di seguito riportate:

LOTTO N. 1:

Piena proprietà per 100/100 di locale a piano terra con ingresso dalla via Mascagni n. 9 in catasto del Comune di Barletta al foglio di mappa n. 18 p.la 667, superficie Mq. 150, realizzato abusivamente tempo addietro, e sanato con concessione edilizia in sanatoria (ex lege 23/12/1994 n. 724 art. 39), n. 237 del 28/04/1999 perché nei termini.

Sostanzialmente ha forma articolata con pareti curve di difficile rilievo, (vedi allegato A.03.2) per la cui trasposizione grafica si è fatto riferimento sia alle planimetrie allegare alla richiesta di condono e sia alle planimetrie catastali, integrandole, dove opportuno, con rilievi diretti sui luoghi.



La struttura portante autonoma della porzione abusiva e poi condonata è interamente in acciaio ed è costituita da pilastri in acciaio, in numero di 10, pare riempiti di calcestruzzo, ancorati alla base con tirafondi allegati alla struttura in c.a. e sormontate da tre IPE 300 rinforzate internamente con ali.

Sulle ali poggiano trasversalmente lamiere grecate zincate tipo A55/P 600 HI Bond spessore circa 0.8 mm.

È infra della maggior consistenza di un piano terra che lo racchiude, destinato a scuola per l'infanzia, al quale è direttamente collegato, e con il quale divide gli impianti più importanti.

Deve inoltre precisarsi che:

- in origine il piano terra del quale qui si narra, che costituiva area non tompagnata, successivamente trasformata in volume abusivamente realizzato e sanato, la concessione edilizia in sanatoria così si esprime: “...*Locale a piano terra alla via P. Mascagni n. 9 (già via Mascagni n. 1), destinato ad attività artigianale, della superficie complessiva di mq. 122,40, distinto al N.C.E.U. al foglio 18, particella 667/ a seguito di denuncia n. 4831 del 04.10.96*”.

Orbene, il civico n. 9 della via Mascagni, rilevato dalla toponomastica e tale riportato nella succitata Concessione edilizia in sanatoria, al momento accede direttamente ad un cortile di proprietà esclusiva di terzi di cui alla adiacente unità immobiliare al foglio 18 particella 505 sub 3.

Al momento, al piano terra in questione si può comunque accedere sempre dalla via Mascagni, attraverso una apertura ancora senza numero civico, posta a destra della rampa che porta al locale cantinato dell'edificio, graficamente riportata sia nella nominata Concessione edilizia in sanatoria e sia nella planimetria catastale, la quale immette direttamente su un suolo scoperto, indicato come pertinenza nelle suddette planimetrie, dove peraltro sono posizionate alcune caldaie a servizio di alcuni locali, ed in cui risulta realizzato un accesso pedonale con serranda che conduce all'interno



del locale a piano terra in questione. In buona sostanza se il futuro acquirente volesse continuare ad accedere al piano terra dalla via Mascagni civico 9 dovrà all'occorrenza, ed a sua cura e spesa, avviare eventuale azione per la costituzione di una servitù di passaggio, esonerando sin da ora la curatela. Diversamente, se invece volesse continuare ad accedere dall'accesso pedonale dalla via Mascagni, senza numero civico, potrà, a sua cura e spese eventualmente in contraddittorio con il condominio, o con terzi, qualora questi vantino diritti su parte dell'area in pertinenza, regolarizzare tale nominato accesso, esonerando, anche in quest'ultimo caso, la curatela.

- La planimetria rilevata dallo scrivente (Vedi sempre allegato A.03.2 (Bis) che sostituisce la planimetria A.03.2, evidenzia delle vetrine a e b, poste a confine con l'adiacenza proprietà dei fratelli sempre destinata a scuola e della quale la particella in vendita rappresenta una porzione, per le quali, in caso di alienazione, nascerebbe un vincolo costituito dalla necessità di non modificare le rispettive luci;

- La questione riguarda l'esistenza di un vincolo di servitù a carico dell'immobile in vendita relativo al passaggio di condutture ed impianti necessari per l'attività del rimanente piano terra dal quale viene distaccato, qualora non potesse provvedersi diversamente.

- La porta (c) di cui all'allegato A.03.2 (Bis) accede in un bagno abusivamente realizzato su altra proprietà attualmente al servizio dell'intera struttura adibita ad attività scolastica. È a carico del nuovo acquirente la chiusura di detta porta di accesso o la regolarizzazione dei rapporti con i proprietari degli altri locali, esonerando la curatela da ogni responsabilità. Naturalmente permane il suo utilizzo come accesso al bagno (parlo della porta della quale qui si disquisisce), fintanto che l'intero immobile risulta destinato a scuola.

PREZZO BASE: euro 79.000,00

OFFERTA IN AUMENTO: euro 1.600,00



OFFERTA MINIMA: euro 59.250,00

Condizioni della vendita (senza incanto)

- i cespiti immobiliari posti in vendita sono meglio descritti nelle relazioni di stima redatte dall'Ing. Ruggiero Laboragine (principale ed integrativa), depositate agli atti a cui si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni suddetti;
- in caso di mancata partecipazione, deve procedersi ad ulteriore asta nelle medesime forme con conseguente ribasso del prezzo, fino alla misura del 25% ciascuno rispetto al precedente prezzo base d'asta, secondo le disposizioni del Codice di procedura civile in quanto compatibili;
- 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);
- la vendita deve aver luogo nelle forme della vendita senza incanto con modalità telematiche di cui al DM 26 febbraio 2015 n. 32;
- a) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione alla L.n°47/85 ed al DPR n°380/01) e con le tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) la vendita avverrà a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed oneri di qualsiasi genere (esempio: oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore) anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò dato conto nella valutazione dei beni;
- le unità immobiliari vengono vendute libere da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni



che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;

- gli oneri fiscali relativi alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario, che è tenuto a versare fondo spese a copertura degli stessi;
- la vendita non è soggetta ad iva trattandosi di bene personale del fallito;
- la proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento a seguito del versamento del prezzo, dell'importo dovuto per le imposte e delle somme occorrenti per le altre spese richiamate;

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

Offerte Telematiche nella vendita senza incanto

- chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili in vendita, personalmente o a mezzo di avvocato anche per persona da nominare;
- l'offerta di acquisto è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita e nel medesimo termine deve essere versata la cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura;
- l'offerta dovrà essere presentata con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica", disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita 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 deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente e per ciascun lotto, l'offerente potrà formulare una sola offerta;



- la casella di posta elettronica certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta e per la ricezione delle comunicazioni potrà anche essere priva dei requisiti di cui all'art. 12 comma 1 lett. n) DM 32/2015; sarà alternativamente utilizzabile la casella di posta certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 4° e 13 D.M. n. 32/2015, quando diverranno effettivamente operative le formalità di cui all'art. 13 dello stesso decreto ministeriale;

- l'offerta di acquisto deve essere redatta in forma di documento informatico e deve contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32 / 2015, riportando quanto di seguito indicato:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile di chi sottoscrive l'offerta, 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, è necessario 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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando altresì copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo; e, in caso di offerente coniugato in regime di separazione dei beni, allegando estratto autentico dell'atto di matrimonio;

- in caso di offerente minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal/i genitore/i (oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), 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 in cui l'offerente sia una ditta individuale, è necessario indicare i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale e deve essere



allegato il certificato della CCIAA;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o una persona giuridica è necessario indicare i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante ed è necessario allegare il certificato della CCIAA ovvero altra documentazione dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura fallimentare, l'anno ed il numero del registro generale della procedura stessa (**R.G. n. 11 / 2013**) e nome e cognome del Giudice Delegato e del Curatore che conduce la vendita;
- 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 può essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;
- l'importo, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del rapporto sul quale è stato addebitato il relativo importo, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione stessa, al netto degli oneri bancari;
- il termine, non superiore a 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; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi (120) giorni;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;



- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

All'offerta dovranno essere altresì allegati:

- la dichiarazione espressa di avere preso visione delle perizie di stima redatte dal CTU Ing. Ruggiero Laboragine **(da redigere e sottoscrivere su separato foglio)**;

- la ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad Euro 16,00), che dovrà essere versata con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>);

- nell'ipotesi di offerta formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura speciale rilasciata dagli altri offerenti (che non abbiano sottoscritto l'offerta), in favore dell'offerente che abbia sottoscritto l'offerta stessa con firma digitale, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata priva dei requisiti di cui all'art. 2 comma 1, lett. n. (ex art. 12 comma 5 DM 32 / 2015) oppure la procura speciale rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (ex art. 12 comma 4 terzo periodo DM 32 / 2015); in entrambi i casi la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

- nel caso di offerta presentata da avvocato, 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 presso lo studio del Curatore, previa comunicazione della propria disponibilità all'indirizzo p.e.c. traf112013@procedurepec.it (indicando giorno ed ora), per dichiarare al Curatore stesso le generalità della persona/e, ditta o società, per cui ha formulato l'offerta; nell'occasione, il procuratore legale depositerà e consegnerà al Curatore la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non



sono ammesse procure o mandati diversi) ovvero comparirà innanzi al Curatore, unitamente alla parte per cui ha formulato l'offerta, che dichiarerà di accettare la nomina; il Curatore redigerà apposito verbale delle descritte operazioni, utilizzando il formato ordinariamente utilizzato nelle procedure esecutive presso il Tribunale e lo depositerà nel fascicolo telematico del fallimento, per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria.

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);

Cauzione nella vendita senza incanto

- Entro lo stesso termine per il deposito dell'offerta (e cioè le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita), l'offerente deve versare cauzione pari al 10% (dieci %) del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 sul conto corrente acceso presso l'istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro - Agenzia di Barletta intestato al **fallimento 11/2013 RG Fall. Tribunale di Trani – IBAN: IT08 P010 0541 3500 0000 0004 162** con causale “**Versamento cauzione lotto (con indicazione del numero) fallimento n. 11/20213 RG Tribunale di Trani**”, allegando la ricevuta del bonifico effettuato;

- il bonifico relativo alla cauzione deve 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.

Inefficacia dell'offerta

- È 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.

Esame delle offerte

- L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno stabilito



dal curatore fallimentare, 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.

Deliberazione sulle offerte

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; in questo caso il curatore farà luogo alla vendita, mentre se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base d'asta, in misura non superiore ad un quarto, il Curatore può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore 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 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 (o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore); ai fini della individuazione della offerta migliore, il curatore terrà conto (in ordine di priorità): 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.;

- delle operazioni di vendita sarà redatto processo verbale, che sarà trasmesso ad opera del gestore della vendita al Curatore, quale referente della procedura.

Versamento del prezzo



- In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione dell'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro di centoventi - 120 - giorni dall'aggiudicazione);
- le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato;
- il termine per il versamento è perentorio e non è pertanto prorogabile;
- entro lo stesso termine, la documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire al Curatore;
- qualora l'aggiudicatario benefici di finanziamenti, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita;
- 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 ed il perfezionamento della vendita, si richiamano le norme del Codice di procedura civile in materia di vendita senza incanto.

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% (dieci %) del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico (spese inerenti al trasferimento della proprietà e agli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, tra cui ad es. le spese di registrazione, trascrizione, volturazione), oltre che delle spese di cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli.

Dichiarazione ex art. 585 c.p.c.

- Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., entro il termine perentorio fissato per il versamento del



prezzo, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire, tramite messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC traf112013@procedurepec.it, le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007, compilando il modulo che sarà fornito dal Curatore a mezzo pec.

Altre disposizioni regolatrici della vendita

- Per la definitività dell'aggiudicazione e per tutto quanto innanzi non previsto, si rinvia alle disposizioni del codice di procedura civile applicabili alla vendita senza incanto ed alle vigenti norme di legge; si applicano gli articoli 107 e 108 LF;

Pubblicità della vendita

Pubblicità della vendita, da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per le offerte, a) sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (a tale specifico adempimento è delegata la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), nonché b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra documentazione utile relativa al bene oggetto di vendita sui siti internet www.astegiudiarie.it e sul sito del Tribunale di Trani e siti collegati; c) pubblicazione per estratto sul quotidiano "La Repubblica"; d) notificazione dell'avviso di vendita ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché agli altri creditori iscritti; e) affissione di complessivi 60 manifesti da affiggersi nei comuni di Barletta, Trani ed Andria.

Finanziamenti

- I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è consultabile sul sito Internet www.abi.it

Tanto premesso

Voglia

la S.V. III.ma, salvo diverso avviso, in conformità al supplemento al programma di liquidazione approvato, autorizzare ex art. 107 LF e disporre ex art. 569 c.p.c. la



vendita senza incanto sincrona telematica dell'immobile innanzi indicato (lotto 1)
tramite il portale www.astetelematiche.it di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., come da
condizioni e modalità riportate nella su estesa istanza

Con osservanza

Trani, addì della trasmissione

Il Curatore

Dott. Vincenzo Borgia

Si allega perizia integrativa del tecnico stimatore e relativi allegati

