



N.18/2021 R.G.Fall.

TRIBUNALE DI TRANI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Giuseppe Canfora, avvocato con studio in Barletta (BT) alla Via Romania n. 27, curatore del Fallimento n.18/2021 R.G. Fall. Tribunale di Trani, autorizzato alle operazioni di vendita dal Giudice Delegato dottoressa Maria Azzurra Guerra, con ordinanza del 2 maggio 2024, e successivi provvedimenti del 17 luglio 2024 e 24 novembre 2025,

AVVISA

che il giorno **21 aprile 2026** alle **ore 12,00**, per il tramite della piattaforma www.astetelematiche.it, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili relativi al fallimento in epigrafe, nelle forme di rito, 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.astetelematiche.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO N.14

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di lastrico solare sito in Trani (BT) alla Via Superga n.81 (scala F/1). Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo

pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq 40,80, identificato al catasto fabbricati al foglio 23, mappale 1434, subalterno 11, categoria F/5 lastrico solare, consistenza 250 mq, posto al piano 5.

PRATICHE EDILIZIE

P.E. permesso di costruire n.90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato al Comune di Trani il 29 novembre 2011, permesso di costruire n.55/2012 in variante del permesso di costruire n.90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato dal Comune di Trani il 28 settembre 2012 e della Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Trani il 9 luglio 2013, protocollo n.28278, in variante al permesso di costruire n.90/2011. In data 29/10/2014 prot. n.40991 è stata presentata richiesta di agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 380/2021, integrata con istanza del 07/11/2014 prot. n.42559.

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

PREZZO BASE: € 18.933,75 oltre oneri fiscali se dovuti
OFFERTA MINIMA: € 14.200,31 oltre oneri fiscali se dovuti
OFFERTA IN AUMENTO NON INFERIORE A: € 400,00

LOTTO N.15

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di lastrico solare sito in Trani (BT) alla Via Superga n.91 (scala F/2). Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo

pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq 42,00, identificato al catasto fabbricati al foglio 23, mappale 1435, subalterno 11, categoria F/5 lastrico solare, consistenza 250 mq, posto al piano 5.

PRATICHE EDILIZIE

P.E. permesso di costruire n.90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato al Comune di Trani il 29 novembre 2011, permesso di costruire n.55/2012 in variante del permesso di costruire n.90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato dal Comune di Trani il 28 settembre 2012 e della Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Trani il 9 luglio 2013, protocollo n.28278, in variante al permesso di costruire n.90/2011. In data 29 ottobre 2014 protocollo n.40991 è stata presentata la richiesta di agibilità ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, integrata con istanza del 7 novembre 2014 protocollo n.42559. Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità catastale

Identificativo catastale mancante sull'elaborato planimetrico, regolarizzabile mediante rettifica planimetria con inserimento identificativo, con un esborso pari ad € 300,00.

PREZZO BASE: € 19.364,06 oltre oneri fiscali se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 14.523,05 oltre oneri fiscali se dovuti

OFFERTA IN AUMENTO NON INFERIORE A: € 400,00

LOTTO N.16

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di lastrico solare sito in Trani (BT) alla Via Superga n.101 (Scala F3). Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano

terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq 43,60, identificato al catasto fabbricati al foglio 23, mappale 1436, subalterno 12, categoria F/5 lastrico solare, consistenza 250 mq, posto al piano 5.

PRATICHE EDILIZIE

P.E. permesso di costruire n.5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5". Contratto di quartiere II - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n.42170.

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n.prot.12654.

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

PREZZO BASE: € 20.233,13 oltre oneri fiscali se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 15.174,85 oltre oneri fiscali se dovuti

OFFERTA IN AUMENTO NON INFERIORE A: € 450,00

LOTTO N.17

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di lastrico solare sito in Trani (BT) alla Via Superga n.111 (Scala F/4). Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e quattro piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta

munito di ascensore con l'ultima fermata al piano sottostante di suddetto lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta di circa 25 mq, infine a correre lungo i parapetti laterali, insistono dei lucernai a filo pavimento a servizio del piano sottostante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quinto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq 42,60, identificato al catasto fabbricati al foglio 23, mappale 1437, subalterno 11, categoria F/5, lastrico solare, consistenza 250 mq, posto al piano 5.

PRATICHE EDILIZIE

P.E. permesso di costruire n.5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5". Contratto di quartiere II - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n.42170

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n.prot.12654.

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

PREZZO BASE: € 26.358,75 oltre oneri fiscali se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 19.769,06 oltre oneri fiscali se dovuti

OFFERTA IN AUMENTO NON INFERIORE A: € 550,00

LOTTO N.18

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di lastrico solare sito in Trani (BT) alla Via Superga n.121 (scala F/5). Composto da un lastrico solare insistente su un fabbricato per civile abitazioni composto da piano interrato, piano terra e tre piani sovrastanti.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale che risulta munito di ascensore con l'ultima fermata al piano lastrico solare. Annesso al torrino scala, insiste una area coperta

di circa 25 mq.

Nel caso in cui l'aggiudicatario e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle attuali e future leggi e regolamenti edilizi in materia, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, dovesse costruire sul detto lastrico solare, nessun diritto di indennizzo spetterà ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto.

Posto al piano quarto sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq 48,40, identificato al catasto fabbricati al foglio 23, mappale 1438, subalterno 13, categoria F/5 lastrico solare, consistenza 250 mq, posto al piano 4.

PRATICHE EDILIZIE

P.E. permesso di costruire n.5/2013 rilasciato il 27/02/2013 pratica edilizia 51/2011 e successive varianti per lavori di edilizia residenziale pubblica, e da locali commerciali, in edilizia libera, rappresentanti i lotti "F3", "F4" e "F5". Contratto di quartiere II - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 21 ottobre 2015, protocollo n.42170.

L'agibilità è stata richiesta in data 03/04/2017- n. prot. 12654.

Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

PREZZO BASE: € 22.460,63 oltre oneri fiscali se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 16.845,47 oltre oneri fiscali se dovuti

OFFERTA IN AUMENTO NON INFERIORE A: € 450,00

LOTTO N.19

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di un'area scoperta in piano terra sito in Trani (BT) avente accesso dal camminamento condominiale prospiciente la via delle Tufare (Scala F/2).

L'area scoperta è gravata da un diritto di passaggio delle attività commerciali confinati, infine a filo della pavimentazione insiste una griglia di aerazione di circa 2,50 mq collegata all'autorimessa interrata che dovrà essere libera da cose e persone.

Posto al piano terra sviluppa una superficie complessiva di circa mq 59,00, identificato al catasto fabbricati al foglio 23, mappale 1439, subalterno 3, categoria C/6, consistenza

catastale 64 mq, posto al piano terra.

PRATICHE EDILIZIE

P.E. permesso di costruire n.90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato al Comune di Trani il 29 novembre 2011, permesso di costruire n.55/2012 in variante del permesso di costruire n.90/2011 (pratica edilizia 51/2011) rilasciato dal Comune di Trani il 28 settembre 2012 e della Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Trani il 9 luglio 2013, protocollo n.28278, in variante al permesso di costruire n. 90/2011. In data 29 ottobre 2014 protocollo n.40991 è stata presentata la richiesta di agibilità ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, integrata con istanza del 7 novembre 2014 protocollo n.42559. Si precisa che non è stato possibile verificare la documentazione relativa alla sola agibilità in quanto con nota del 04/03/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani comunicava l'impossibilità di reperire tale documentazione.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità catastale

Variazione catastale da C/6 a F/3, con un esborso di € 500,00.

PREZZO BASE: € 5.265,00 oltre oneri fiscali se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 3.948,75 oltre oneri fiscali se dovuti

OFFERTA IN AUMENTO NON INFERIORE A: € 150,00

Provenienza

Gli immobili di cui ai lotti sopra descritti risultano essere di proprietà della società fallita; e sono pervenuti alla stessa società per accessione in quanto fanno parte di fabbricati costruiti da detta società su porzione di suolo in agro di Trani pervenuto in virtù di quanto in seguito precisato:

-con delibera del Consiglio Comunale di Trani n.17 del primo aprile 2004 è stata adottata la Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/62, finalizzata alla realizzazione degli interventi rientranti nel "Contratto di Quartiere II" e con delibera del Consiglio Comunale di Trani n.18 del primo aprile 2004 è stata approvata la proposta di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo", in conformità a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.2323 del 27 dicembre 2001 e dal Bando di gara promosso dalla Regione Puglia, pubblicato sul BURP n.114 del 9 ottobre 2003;

-tale prescrizione è stata recepita dal vigente P.U.G. di

Trani, che identifica le aree come "Zona B Pianificata";

- con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n.182 del 10 marzo 2004, presa in conformità alla Delibera della Giunta Comunale di Trani n.42 del giorno 8 marzo 2004, è stato approvato il bando per l'individuazione dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e locali commerciali con le annesse opere di urbanizzazione in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n.167/72 e del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";
- la commissione, nominata con deliberazione di Giunta Comunale n.63 del 25 marzo 2004, ha proceduto all'individuazione dei soggetti privati attuatori sulla base di apposita graduatoria con assegnazione provvisoria adottata con determinazione dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n. 268 del 5 aprile 2004;
- i soggetti attuatori ed il Comune di Trani hanno sottoscritto in data 5 aprile 2004 il relativo Protocollo d'Intesa;
- con decreto del Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n.P/109/05 del 12 aprile 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte di "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" presentate dai Comuni della Regione Puglia, tra cui quella presentata dal Comune di Trani;
- in data 22 settembre 2008 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Ministero, Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale e annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito del citato Programma "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";
- in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n.267, tra Regione Puglia e Comune di Trani per la realizzazione nel Comune di Trani del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo";
- con delibera n.2 del Consiglio Comunale di Trani in data 14 gennaio 2009 è stato ratificato il citato Accordo di Programma;
- con Determinazione Dirigenziale del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - IV Ripartizione - del Comune di Trani n.40 del primo febbraio 2010, è stato fissato il prezzo degli appartamenti in euro milleseicento quarantuno e

centesimi trenta (euro 1.641,30=) al metro quadrato di superficie complessiva, determinata ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n.801 del 10 maggio 1977;

-con atto ricevuto dal dottor Antonio Modugno, Vice Segretario Generale del Comune di Trani, in data 22 febbraio 2010, Repertorio n.4.138, registrato a Trani in data 3 marzo 2010 al n.8 e trascritto a Trani in data primo aprile 2010 ai numeri 6846/4437, è stata stipulata tra il Comune di Trani e l'Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data primo dicembre 2009, Repertorio n.1.702, Raccolta n.1.237, registrato a Barletta in data 4 dicembre 2009 al n.9028, la "Convenzione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e annessi parcheggi, rientranti nella Variante al Piano di Zona ex lege n. 167/62 e locali ad uso commerciale, in edilizia libera, previsti dal "Contratto di Quartiere II - Sant'Angelo";

-con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 15 gennaio 2011, Repertorio n.90.870, registrata a Trani in data 4 febbraio 2011 al n.291 e trascritta a Trani in data 7 febbraio 2011 ai numeri 2735/1831, è stato acquistato il suolo costituente i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5" del "Contratto di Quartiere II Sant'Angelo" - posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati 14.247, confinante con Via Superga, con strada vicinale delle Tufare, con strada vicinale Sant'Angelo ed altri, censito nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particelle 73 (di are 55.97) e 259 (di are 86.50), con precisazione che:

-il sopra citato suolo pervenne, infra maggiore consistenza, con atto di donazione rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 giugno 2009, Repertorio n. 90.438, registrato a Trani in data 10 luglio 2009 al n. 3502 e trascritto a Trani in data 10 luglio 2009 ai numeri 13687/9200;

-in precedenza, il sopra citato suolo era pervenuto, infra maggiore consistenza, per acquisto fatto con atto di compravendita rogato del notaio Giuseppe di Gregorio di Trani in data 30 settembre 1980, Repertorio n.365, registrato a Trani in data 7 ottobre 1980 al n. 4175 e trascritto a Trani in data primo ottobre 1980 ai numeri 17680/13604;

-con frazionamento approvato in data 20 giugno 2011,

n.297767, protocollo BA0297767, le sopra menzionate particelle 73 e 259 del foglio 23 furono soppresse, originando le particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23;

-con atto rogato dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 17 novembre 2011, Repertorio n.91.054, registrato a Trani in data 30 novembre 2011 al n. 3086 e trascritto a Trani in data primo dicembre 2011 ai numeri 23514/16882 e 23515/16883, la società fallita in esecuzione a quanto previsto nella sopra citata "Convenzione", ha ceduto gratuitamente al Comune di Trani il predetto suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati 14.247, rappresentato catastalmente dalle menzionate particelle 1414, 1415, 1416 e 1417 del foglio 23, e contestualmente il Comune di Trani ha ritrasferito alla precedente intestazione della società fallita la quota del novantanove virgola novanta per cento (99,90 %) e ad altra società la restante quota dello zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo edificatorio ubicato nel Comune di Trani alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati mq. 4.056, confinante per quattro lati con il suolo ceduto al Comune di Trani, censito in Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23, particella 1414 (già particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 18.68, e particella 1416 (già particella 259 frazionata), della superficie catastale di are 21.88;

-con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Matteo D'Auria di Barletta in data 14 marzo 2012, Repertorio n. 3.701, registrata a Barletta in data 4 aprile 2012 al n. 2381 e trascritta a Trani in data 5 aprile 2012 ai numeri 6250/4920, venivano ceduti alla precedente intestazione della società fallita i diritti di comproprietà pari allo zero virgola dieci per cento (0,10 %) del suolo trasferitole dal Comune di Trani, posto in Trani, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4.056, confinante per quattro lati con proprietà del Comune di Trani, identificato - a seguito del frazionamento approvato il 13 febbraio 2012 n.55472, protocollo BA0055472 - con le particelle 1422 (ex 1414), 1423 (ex 1414), 1424 (ex 1416) e 1425 (ex 1416) del foglio 23;

-con atto di cessione di aree ricevuto dal notaio Onofrio Bottaro di Trani in data 19 aprile 2012, Repertorio n.91.149, registrato a Trani in data 8 maggio 2012 al n.1253 e trascritto a Trani in data 8 maggio 2012 ai numeri 8035/6360,

alla precedente intestazione della società fallita, in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione e nella nota del 24 novembre 2011, protocollo 42215, del Dirigente della IV Ripartizione del Comune di Trani, ha ceduto al Comune di Trani, il suolo posto in Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini";

-con atto costitutivo rogato dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 26 settembre 2012, Repertorio n.3.486, registrato a Barletta in data primo ottobre 2012 al n.6221 - Serie 1T, veniva conferito l'intero patrimonio aziendale nella società fallita, e con successivo atto "integrativo di costituzione" rogato sempre dal notaio Giuseppe Catapano di Barletta in data 27 marzo 2013 (Repertorio n. 3833, registrato a Barletta in data 28 marzo 2013 al n.2358 - Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Trani in data 5 aprile 2013 ai numeri 6310/4910), si è precisato che nell'intero patrimonio aziendale conferito nella società fallita, doveva ritenersi compreso il suolo edificatorio sito nel Comune di Trani, alla contrada "Santa Barbara" o "Cappuccini", della superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.419, confinante per quattro lati con suolo di proprietà del Comune di Trani, censito nel Catasto Terreni di Trani al foglio 23, particelle: 1423 (già particella 1414 e particella 73 frazionata), della superficie catastale di are 10.82, e 1425 (già particella 1416 e precedentemente 259 frazionata), della superficie catastale di are 13.37, per mero errore materiale omesso nella descrizione del patrimonio aziendale nel sopra citato atto del 26 settembre 2012, Repertorio n.3.486;

-a seguito di tipo mappale approvato in data 9 settembre 2013, n. 284390, protocollo n. BA0284390, le citate particelle 1423 e 1425 furono soppresse, originando nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 23 le seguenti particelle: -1434, della superficie catastale di metri quadrati 278 - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F1"; -1435, della superficie catastale di metri quadrati 278 - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F2"; -1436, della superficie catastale di metri quadrati 273 - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F3";

-1437, della superficie catastale di metri quadrati 273 -

costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F4";

-1438, della superficie catastale di metri quadrati 277 - costituente area di sedime del fabbricato rappresentante il lotto "F5";

-1433 (costituente il suolo sottostante i lotti "F1", "F2", "F3", "F4" e "F5", destinato a locali boxes per auto);

-1439, della superficie catastale di metri quadrati 1.040, dalla quale, a seguito di variazione presentata in data 26 novembre 2014, protocollo n. BA486845/2014, in atti catastali dal 28 novembre 2014, sono scaturiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 23, particella 1439, i seguenti subalterni: sub.1 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F1"), sub. 2 (costituente viale e camminamento scoperto di pertinenza del lotto "F2"), sub. 3 (posto auto scoperto - area scoperta), sub. 5 (rampa di accesso al piano interrato di pertinenza di tutti i subalterni della particella 1433), sub. 6 (posto auto scoperto - area scoperta).

La vendita avviene 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, come da titoli di provenienza.

I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal CTU arch. Salvatore Lanotte in data 21/24 maggio 2024, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU arch. Salvatore Lanotte, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sugli immobili.

La relazione di stima redatta dal CTU arch. Salvatore Lanotte, nonché copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono pubblicati sui siti internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale-trani.giustizia.it.

La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono anche pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita, senza incanto, avrà luogo alle condizioni e con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 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, dovrà essere presentata, entro le **ore 23,59** del giorno **20 aprile 2026**, con gli allegati e con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n.32, ovvero 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 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, 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 febbraio 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 febbraio 2015 n.32, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un 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

febbraio 2015 n.32).

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) 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>). 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, tramessa 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 curatore fallimentare e dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società, per cui ha formulato l'offerta; il procuratore legale depositerà al curatore fallimentare la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al curatore fallimentare unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al curatore fallimentare 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 alla 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 potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;
 - 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;
 - dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima redatta dal CTU arch. Salvatore Lanotte;
 - 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 l'istituto di credito Banca Popolare di Bari S.p.A. ed intestato a "**Curatela Fallimentare n.18/2021 R.G.Fall. Tribunale di Trani**", IBAN IT94 P054 2441 3500 0000 1005 288 con causale "**Versamento cauzione lotto (con indicazione del numero) fallimento n.18/2021 R.G.Fall. Trib. Trani**", 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 curatore fallimentare 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.

d. **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **21 aprile 2026** 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 fallimentare farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia stata presentata istanza di assegnazione. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il curatore fallimentare 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 e sempre che non siano state presentate le istanze di assegnazione.

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 fallimentare 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. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara

è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il curatore fallimentare non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il curatore fallimentare aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore, fermo restando che anche in questo caso, prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione che sia stata presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini della individuazione della offerta migliore, il curatore fallimentare 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.

In definitiva, in tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il curatore fallimentare non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

- e. **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 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 fallimentare.

- f. **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 (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione formalità e tutto quanto altro necessario ai fini del trasferimento).

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 fallimentare.

- g. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima redatta dal CTU arch. Salvatore Lanotte, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione ABI concordata tra l'ABI stessa e le banche che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Per le modalità di vendita si richiama in ogni caso le ordinanze di vendita rese dal G.D.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia.

Si omette il nome della fallita ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'avv. Giuseppe Canfora sito in Barletta (BT) alla Via Romania n. 27, previo appuntamento

con il sottoscritto curatore fallimentare da fissarsi a mezzo telefono 0883.331596, fax 0883.532077, cell. 339.1048162, e/o email all'indirizzo studiolegalebarcan@gmail.com, oppure a mezzo PEC avv.giuseppecanfora@legalmail.it.

Barletta, 23 gennaio 2026

Il Curatore Fallimentare
(Avv. Giuseppe Canfora)

