

Avv. Giuseppe Canfora
Via Romania, 27 – BARLETTA
Tel. 0883 331596 – Fax 0883 532077



N.27/2016 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.27/2016 R.G. Fall. Tribunale di Trani, autorizzato alle operazioni di vendita dal Giudice Delegato dottoressa Maria Azzurra Guerra, con ordinanza del 17 dicembre 2024, e successivo provvedimento,

AVVISA

che il giorno **7 novembre 2025** alle **ore 9,30**, 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.1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale sito in Andria (BT) Via San Giovanni Bosco n.9. Composto da un unico locale posto al primo piano interrato avente accesso dalla rampa comune del fabbricato, censito al foglio 224, mappale 323, subalterno 81, categoria C/2, classe 5, sup. catastale 422 mq, posto al piano S1, rendita € 828,19.

Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 414.

L'accesso carrabile per lo scarico e carico delle merci



avviene dal civico nove di suddetta via ove insiste un cancello comune con apertura automatica, mentre in corrispondenza del pianerottolo di sbarco del piano primo interrato, insiste un portone taglia-fuoco attraverso il quale si accede nell'unità immobiliare.

L'intradosso del solaio è attraversato da tubazioni idriche e fognarie del fabbricato sovrastante e da alcuni impianti dismessi di refrigerazione ed elettrici collegati al piano terra. Si precisa che a servizio dello stesso deposito non vi è alcun impianto elettrico, idrico e fognario. Inoltre l'areazione e l'illuminazione naturale è garantita solamente da grate posizionate all'intradosso del solaio del marciapiede della via San G. Bosco, ed allo stato attuale le stesse risultano occluse con pannelli metallici. Il locale si presenta intonacato e pavimentato con marmette cementizie.

Inoltre, che nella scrittura privata del 26 giugno 2008, autenticata nelle firme dal Notar Fucci di Andria (N°27140 Rep. e N°12103 Racc.), con la quale si vendeva e trasferiva il suddetto cespite alla società fallita, veniva dato atto dell'esistenza di un contratto di comodato del 2 gennaio 2003, registrato in Trani il 10 dicembre 2003 al N°4308, intercorrente tra le medesime parti venditrice e acquirente. Tale contratto riguardava il presente locale a piano interrato ed il locale a piano terra, cui si accedeva dai civici 14/a e 16 di Via San Cataldo: detto ultimo immobile era ed è, tutt'ora, collegato al quello sottostante da una scala interna e da un ascensore montacarichi; pertanto, le parti contrattuali prevedevano che, sino a quando fosse persistito il possesso materiale di entrambe le unità immobiliari in capo alla società Svevo s.r.l., essa società sarebbe potuta accedere all'unità immobiliare al piano primo interrato oltre che dalla rampa al civico 9 di Via San Giovanni Bosco, anche dal sovrastante locale in piano terra e avrebbe potuto, altresì, utilizzare il montacarichi esistente. Con la dichiarazione di fallimento è venuto conseguentemente a cessare il possesso materiale dalla stessa esercitato sino ad allora e, quindi, l'acquirente non potrà vantare il diritto di passaggio di cui godeva la società fallita. Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti

difformità: la planimetria risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. Il CTU ha quantificato i costi per la rettifica planimetria in € 500,00.

Pratiche Edilizie

P.E. Pratica n.126/1984 e successive varianti per lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione a 1° piano interrato, 2° piano interrato, piano terra, 1°-2°-3°-4° piano e lastrici solari; Concessione Edilizia n.95/1984 rilasciata in data 30/11/1985-n.prot.95, l'agibilità non è ancora stata rilasciata;

P.E. Cambio di destinazione d'uso per lavori di variazione di destinazione d'uso dei locali a piano cantinato e piano terra del fabbricato sito in Andria (BT) alla via S. Candido e via S.G. Bosco; autorizzazione edilizia presentata in data 14/10/1989 rilasciata in data 02/06/1990-n.prot.9/I; P.E. Manutenzione straordinaria per lavori di esecuzione opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai locali piano terra e piano interrato dell'immobile sito in Andria (BT) alla via S. Giovanni Bosco e via Candido n.14/a e 16; denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2003-prot.n.14427 del 02/04/2003;

P.E. Frazionamento e opere interne per lavori di Esecuzione di frazionamento e opere interne di un locale a piano terra e al piano interrato sito in Andria (BT) alla via S. Giovanni Bosco e via San Candido ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. 301/2002; Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 25/11/2003-n. prot.55268 del 26/11/2003.

L'immobile è pervenuto alla società fallita in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fucci Riccardo in data 26/06/2008, registrato a Barletta in data 01/07/2008 al n.5878 serie 1T, trascritto ai RR.II. di Trani in data 02/07/2008 ai n.13232 R.G. e n.9273 R.P., e successivo verbale di assemblea straordinaria riguardante il cambio della ragione sociale redatto dinanzi al notaio Maria Teresa Guerra, repertorio n.87441 e raccolta n.31668 e registrato a Barletta il 13 maggio 2014 ai n.3378, serie 1T.

PREZZO BASE: € 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento/00), oltre oneri fiscali se dovuti;

OFFERTA MINIMA: € 64.800,00 (sessantaquattromilaottocento/00) oltre oneri fiscali se dovuti;

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori ad € 1.800,00

(milleottocento/00).

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

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 sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal CTU arch. Salvatore Lanotte in data 20 settembre 2022, 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 12,00** del giorno **6 novembre 2025**, 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 minorenne, 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 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 della procedura (n.27/2016 R.G.Fall.) 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 Falimentare n.27/2016 R.G.Fall. Tribunale di Trani", IBAN IT54 N054 2441 3500 0000 1004 991 con causale "Versamento cauzione lotto n.1 fallimento n.27/2016 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 **7 novembre 2025 alle ore 9,30**, 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. 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.

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. 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.

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.

- 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 di posta elettronica studiolegalebarcan@gmail.com, fallimentosveviasrl@pec.it. PEC

Barletta, 25 luglio 2025

Il Curatore Fallimentare
(Avv. Giuseppe Canfora)