



TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED]

- N. 27/2016 R. G.

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

Giudice Delegato Dott. Gaetano Labianca

Il Giudice Delegato al Fallimento della [REDACTED] con sede in [REDACTED] letta l'istanza del curatore, avv. Giuseppe Canfora, con la quale ha chiesto la vendita dell'immobile di seguito 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 dei seguenti immobili facenti:

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.

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 EI 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'aerazione 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 [REDACTED], 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

fallita. Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 414. E' censito al foglio 224, mappale 323 subalterno 81, categoria C/2, classe 5, sup. catastale 422 mq, posto al piano S1, - rendita: 828,19.

PREZZO BASE: € 210.640,00 (duecentodiecimilaseicentoquaranta/00), oltre oneri fiscali;

OFFERTA MINIMA: 157.980,00 (centocinquantasettemilanovecentottanta/00) oltre oneri fiscali;

OFFERTE IN AUMENTO non inferiori a € 4.213,00 (quattromiladuecentotredici/00).

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

FISSA

alle ore 11,00 del giorno **02.02.2023** 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 arch. Salvatore Lanotte, 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

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 R. G. n. 27/2016, 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 R.G. n. 27/2016. 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 Liquidatore 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 IN LINEA S.P.A. almeno 70 giorni prima della data della vendita, il Liquidatore 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) affissione di n. 60 manifesti murali nei comuni di Andria, Trani e Barletta;

5) 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 Liquidatore, almeno 45 giorni prima dell'esperimento di vendita senza incanto.

Trani, 03 NOV. 2022

Il Direttore
Dott. Pasquale Vitagliano



Il Giudice Delegato
Dott. Gaetano Labianca



Depositato oggi in Cancelleria

03 NOV. 2022

DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott. Pasquale VITAGLIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it