



TRIBUNALE DI TRANI

Sez. Fallimentare

Liquidazione Giudiziale [REDACTED] **n.62-2024 R.G.**

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Azzurra Guerra

Curatore: Avv. Francesco Catapano

Istanza per autorizzazione alla vendita

Il sottoscritto Curatore,

richiamato il programma di liquidazione approvato con provvedimento del 29.04.2025

(All. n.1), laddove si prevede che la vendita dell'immobile sotto indicato debba essere effettuata, senza incanto, dal giudice delegato e per esso dal Curatore all'uopo delegato, secondo il codice di procedura civile (art. 216 c.3 CCI) e con l'osservanza del disposto dell'art. 216 c. 4, 5, 6 e 7 CCII nonché dell'art. 217 CCII, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 (vendita sincrona telematica);

rilevato che in data 08.07.2025 è stata depositata la perizia di stima a firma dell'Ing. Francesco Russo **(All. n.2)**;

individuato il Portale del gestore delle vendite pubbliche, nella società "Aste Giudiziarie Inlinea Spa" che utilizza la piattaforma telematica www.astetelematiche.it;

chiede

autorizzarsi, alle condizioni e modalità di seguito riportate, la vendita senza incanto mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 ("vendita sincrona telematica") del seguente immobile: **"piena proprietà del box auto in Andria alla Via Sturzo n.61/A, interno 15, in catasto al foglio 217, particella 263, subalterno 36, piano S1, interno 15, categoria C/6, classe 6[^], mq. 13, superficie catastale totale mq. 15, RC € 49,01"**;

- al valore indicato dall'esperto stimatore nella perizia di stima pari ad €.15.000,00;
- delegando alle relative operazioni il Curatore.

Nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, il Curatore provvederà a fissare ulteriori esperimenti di vendita, da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (rispetto all'ultimo esperimento) per il secondo e terzo tentativo di vendita e della metà (rispetto all'ultimo esperimento) dal quarto tentativo in avanti.

1. Avviso di vendita

1.1 Il Curatore redigerà avviso di vendita contenente gli elementi indicati dall'art. 570 c.p.c.

nonché gli avvisi di seguito indicati, ossia:

a) che lo svolgimento della vendita avviene nelle forme della "Vendita sincrona o la modalità telematica" di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

b) che il portale del gestore privato delle vendite, si individua nella società Aste Giudiziarie

Online Spa" che utilizza la piattaforma telematica www.astetelematiche.it;

c) che le offerte dovranno essere presentate in via telematica tramite il portale del gestore delle vendite o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

d) che il valore base è determinato sulla base della perizia di stima, con specificazione dello stesso;

e) che l'offerta minima, non può essere inferiore di oltre un quarto al valore base d'asta (e quindi per semplificare, deve essere almeno pari al 75% del valore base);

f) l'indicazione degli estremi del permesso di costruire o della concessione in sanatoria già rilasciata e relativo certificato di agibilità/abitabilità, con espresso avvertimento, in mancanza, che, ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita;

g) l'indicazione dell'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, elenco consultabile sul sito internet www.abi.it;

h) l'indicazione del giorno e dell'ora della vendita entro cui possono essere presentate offerte d'acquisto, con l'avvertenza che il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza di tale termine di presentazione avrà luogo l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse.

i) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

l) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

m) che: - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario; - gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; - l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della pubblicità.

1.2. Almeno trenta giorni prima della scadenza del termine da lui fissato per la presentazione delle offerte, il Curatore pubblicherà l'Avviso con le seguenti modalità:

- a) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) affissione di n. 10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del comune di ubicazione dei beni;
- c) pubblicazione dell'avviso, unitamente all'Ordinanza per esteso e alla relazione di stima, sui

siti gestiti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

2. Disciplina della vendita

2.1 Presentazione dell'offerta

a) L'offerta deve essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita 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 (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). Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

b) L'offerta dovrà contenere: **b.1)** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; **b.2)**

ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del

Curatore delegato alla vendita; **b.3)** data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

b.4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; **b.5)** il prezzo offerto, che potrà

essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche

inferiore fino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente

alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice

IBAN del conto sul quale è stata la somma oggetto del bonifico; **b.6)** termine, non superiore

a centoventi giorni dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del

saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di

indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni; **b.7)** la dichiarazione espressa di avere

preso visione della perizia di stima; **b.8)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

c) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. 4° e 13 D.M.

n. 32/2015 quando sarà operativa;

d) per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un

procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i

giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte il procuratore legale aggiudicatario

deve recarsi nello studio del Curatore e dichiarare le generalità della persona per cui ha

formulato l'offerta. Il procuratore legale depositerà al Curatore la procura speciale notarile in

forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi

al Curatore unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al Curatore di accettare la

nomina. Il Curatore redigerà apposito verbale di questa operazione e lo depositerà nel

fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura

della Cancelleria;

e) Cauzione nella vendita senza incanto. Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo **pari al 10% del prezzo offerto** mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015;

f) 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 e).

2.2. *Esame delle Offerte*

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal Curatore mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica". Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

2.3 *Modalità di 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.

Se l'offerta è inferiore rispetto al valore 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 superiore con una nuova vendita;

b) Pluralità delle 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, 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 dell'offerta migliore, il Curatore terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antioriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

3. Versamento del prezzo

L'offerente verserà il saldo – detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione) con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta.

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; si applica l'art. art. 585 c.p.c.

4. 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 a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

5. Dichiarazione antiriciclaggio

Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al Curatore le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il Curatore ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

6. Perfezionamento della vendita

Alla vendita si applica il disposto dell'art. 217 CCII

Il perfezionamento della vendita avverrà qualora, decorso il termine di dieci giorni dal deposito in cancelleria dei documenti relativi alla vendita stessa, non siano state presentate istanze ai sensi dell'art. 217 CCII.

La proprietà dei beni verrà 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 in questa ordinanza.

Trani , data de deposito

Il Curatore
Avv. Francesco Catapano