



**TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE**

N. 35/2025 CRON.

FALLIMENTO - N. 21/2022 R. G.

Giudice Delegato Dott.ssa Maria A. Guerra

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Direttore di Sezione, dott. Pasquale Vitagliano, **RENDE NOTO** che il giorno 05.06.2025 alle ore 10,30 presso il Tribunale di Trani alla Piazza Trieste 1, 2° piano, dinanzi al Giudice Delegato, dott.ssa M. A. Guerra, in conformità all'ordinanza di vendita integrata del 18.09.2024, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili relativi alla procedura concorsuale sopra indicata, applicati gli artt. 107 L.F., 569 e segg. c.p.c.

LOTTO N.1:

Piena proprietà 100/100 quota indivisa di un mezzo di un complesso immobiliare sito in Taranto alla via della Rondinella, costituito da un appezzamento di terreno dalla superficie complessiva di circa metri quadrati 60.308, con sovrastanti fabbricati, manufatti e attrezzature varie già adibito a deposito di prodotti petroliferi attualmente disattivato interamente delimitato da recinzione, identificato in catasto fabbricati al foglio 198, p.lla 40, sub. 3, cat. F/2.

In catasto fabbricati, risulta intestato, ai medesimi comproprietari, il fabbricato identificato in catasto fabbricati al foglio 198 particella 131, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 658. In realtà, il suddetto fabbricato è compreso nel complesso immobiliare attualmente identificato in catasto fabbricati al foglio 198 particella 40 sub. 3. Dovrà essere soppresso presentando una istanza, a nome di entrambi i comproprietari, presso l'Agenzia delle Entrate. Il terreno, su cui è edificato il fabbricato suddetto, identificato in catasto terreni al foglio 198 particella 131, è stato soppresso ed unito alla particella 40 del fg.198, come riportato nelle annotazioni della rispettiva visura. Il lotto oggetto di stima ricade, nel P.R.G. del Comune di

Taranto, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, in "zona verde di rispetto" in parte, "zona ferroviaria" in parte, "zona industriale con divieto di espansione" in parte, "strada di P.R.G." in parte. Inoltre, ricade all'interno del Piano Territoriale A.S.I. come approvato con D.P.C.M. del 27.04.1964-Decreto Regionale n° 58 del 17.05.1972.

L'immobile in esame è un ampio appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 60.308, in ampi tratti pianeggiante, con tratti scoscesi nella zona sud, in prossimità del tratto ferroviario. Su di esso insistono n. 8 corpi di fabbrica in struttura muraria, n. 2 in struttura metallica e n. 1 piccola pensilina in struttura metallica. Detti corpi di fabbrica si trovano in pessime condizioni conservative e manutentive; essi sono in evidente stato di abbandono protrattosi per lungo tempo, nonché oggetto di svariati atti vandalici che ne hanno provocato la completa distruzione di tutte le finiture, sia interne, che esterne e degli impianti, nonostante la presenza di una consistente recinzione in muratura e cancellata di ingresso più volte risistemata, ma, come emerso durante il sopralluogo, con necessità di manutenzione. Porte e infissi risultano essere in parte dismessi, in parte distrutti, in parte privi di alcuni elementi (telai, ferramenta, vetri, ecc...); pavimenti, rivestimenti e sanitari risultano essere in parte distrutti, in parte inutilizzabili. Gli impianti idrici risultano essere ormai mancanti poiché la totalità delle tubazioni risulta essere distrutta da atti vandalici e dall'usura; gli impianti elettrici risultano anch'essi mancanti a causa della loro distruzione per atti vandalici. I solai dei corpi in muratura risultano essere pericolanti poiché l'abbandono delle strutture non ha consentito la regolare manutenzione delle impermeabilizzazioni di copertura, causando notevoli danni derivanti da infiltrazioni d'acqua piovana; anche le strutture verticali portanti risultano essere gravate da problemi derivanti da infiltrazioni. Questo comporta rischi relativi alla staticità dei fabbricati in esame, compreso l'eventuale crollo di alcuni di essi o di una parte. Nell'elaborato planimetrico e nell'estratto di mappa è possibile osservare la distribuzione dei fabbricati presenti nel complesso

immobiliare e nella planimetria storica (Allegato E) la distribuzione degli ambienti presenti nei fabbricati. Dalla lettura della relazione che accompagna la istanza di condono per alcuni ampliamenti denunciati, è possibile desumere che i fabbricati originariamente comprendevano l'abitazione del capo deposito, magazzini, cabine antiincendio, la pesa con relativa cabina oltre all'impianto di depurazione e ai serbatoi che sono stati dismessi. È presente un ulteriore deposito di piccole dimensioni nel lato sud del complesso, non riportato nell'elaborato planimetrico e nella planimetria storica. La superficie coperta del complesso immobiliare, desunta dalla planimetria catastale vigente, è pari a circa 2.600 mq oltre a circa 58.000 mq di area scoperta. Il complesso immobiliare, come già descritto nel par. 1.3, è in stato di abbandono e si presenta, in quasi tutti gli ambienti, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. Sulla base dell'attestazione del servizio osservatorio abusivismo ed usi civici della Regione Puglia, risulta che tutti i terreni che compongono il lotto non risultano gravati da Uso Civico. Il complesso confina, nell'insieme, con strada comunale La Rondinella da due lati, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e con proprietà [REDACTED] od aventi causa, salvo altri.

Per la costruzione originaria dell'intero complesso immobiliare non è stato riscontrato alcun titolo edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Taranto, ma solo alcune concessioni edilizie in sanatoria per nuovi fabbricati o ampliamenti successivi alla costruzione. Presso l'Agenzia delle Entrate è stata ritirata la planimetria catastale storica datata 09.03.1966. Il complesso immobiliare è privo del certificato di agibilità. Non avendo riscontrato alcun titolo edilizio relativo alla costruzione del complesso immobiliare e non potendo determinare con certezza se la data di costruzione sia antecedente al 1942, anno di entrata in vigore della prima legge urbanistica, si deve supporre che i fabbricati del complesso immobiliare siano abusivi a meno di successivi ampliamenti oggetto di sanatoria autorizzativa. In fase di stima, si supporrà, cautelativamente, il costo della

demolizione sia dei volumi supposti abusivi sia di quelli regolarmente autorizzati, per i quali rimane valido il volume concesso con le sanatorie, ma che non sono utilizzabili per lo stato fatiscente in cui versano e i rischi relativi alla staticità. La planimetria catastale riporta tutti i fabbricati presenti a meno di un piccolo fabbricato, anch'esso collabente, nella parte sud del lotto, dovrà essere aggiornata successivamente alla eliminazione dei fabbricati supposti abusivi. Nella valutazione si terrà conto degli esborsi necessari.

Il lotto non è comodamente divisibile in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, per determinare due unità autonome e funzionali, si dovrebbero affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso.

PREZZO BASE: € 427.000,00

(quattrocentoventisettemila/00);

OFFERTA IN AUMENTO: € 9.000,00 (novemila/00);

OFFERTA MINIMA: € 321.000,00 (trecentoventunomila/00).

LOTTO n. 3:

Piena proprietà 100/100 di terreno agricolo sita in agro di Terlizzi alla contrada "Lago Rosso o Cicalito" costituita da terreno della superficie catastale di are 41.67 (mq 4.167), are quarantuno e centiare sessantasette con rentrostante deposito, la consistenza innanzi descritta è censita in Catasto Terreni al foglio 33, p.lla: 364 are 41.67 (mq 4.167) uliveto cl. 2 R.D. € 21,52 e R.A. € 16,14; in Catasto Fabbricati al foglio 33, p.lla: 398 Strada Statale 98 p. T., cat. C/2 cl. 7, cons. mq 30 R. C. € 80,57, sup. cat. mq 71. Il fondo trovasi adiacente a quello su descritto al lotto n.1, con un lato sulla Strada Vicinale Lago Rosso e l'altro lato sulla Complanare della Strada Provinciale n. 231 (ex S.S. 98). Il fondo rustico, ha forma trapezoidale regolare su sito pianeggiante, è coltivato tutto ad uliveto qualità "coratina", risulta recintato con rete metallica con due varchi muniti di cancello metallico, uno sulla Strada Vicinale Lago Rosso e l'altro sulla Complanare della Strada Provinciale 231 (ex S.S. 98). Sull'appezzamento insiste un locale deposito a piano terra, privo di finiture ed allacci, realizzato in muratura di tufo con copertura soprastante in lamiera

gregata, il tutto della consistenza utile di circa 30 mq, in stato di degrado ed abbandono, deposito oggetto di condono edilizio L. 47/85 (pratica n. 123/1986) per il quale è stato disposto diniego per carenza di documentazione. Innanzi al deposito, in adiacenza, si rileva una vetusta cisterna irrigua interrata in disuso, anch'essa in stato di degrado e abbandono e di cui, proprio per le siffatte condizioni, non è stato possibile rilevarne le dimensioni. Sul retro del deposito, in adiacenza, insiste ancora una tettoia non facente parte del medesimo condono edilizio, realizzata sempre in lamiera gregata sorretta da pali metallici delle dimensioni in pianta di mt 6,50 x 2,93 (mq 19).

Gli immobili sono liberi da censo, livello o uso civico, nessuna affrancazione è stata eseguita, il diritto sui beni sono esclusivamente di proprietà, non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

È in corso un contratto di affitto e titoli AGEA stipulato in data 15.05.2021 e registrato a Bari il 27.05.2021 al n. 9748 serie 3T, cui risulta inviata formale disdetta del contratto alla scadenza naturale dello stesso.

PREZZO BASE: € 12.314,00
(dodicimilatrecentoquattordici/00);

OFFERTA MINIMA: € 9.250,00
(novemiladuecentocinquanta/00);

OFFERTE IN AUMENTO: € 250,00 (duecentocinquanta/00).

LOTTO n. 4:

Piena proprietà 100/100 di terreno sito in agro di Terlizzi alla contrada "Parco" della superficie catastale di are 63.95 (mq 6.395), are 63 e centiare 95, censito al Catasto Terreni al foglio 40, p.lla 331 are 63.95 (mq 6.395) uliveto cl. 2 R.D. € 33,03 e R.A. € 24,77. Il fondo rustico, ha forma trapezoidale regolare su sito pianeggiante, è coltivato tutto ad uliveto qualità "coratina", non è recintato. Per tutti i terreni dei cespiti indicati si sono acquisiti i certificati di destinazione urbanistica, tutti i suoli ricadono in zone tipizzate "Agricole".

Piena proprietà 100/100 di terreno sito in agro di Bitonto alla contrada "Pezza Badessa" della superficie catastale di are 58.27 (mq 5.827), are cinquantotto e centiare

ventisette, censito al Catasto Terreni al foglio 139, p.lla 80 are 58.27 (mq 5.827) uliveto cl. 3 R.D. € 28,59 e R.A. € 19,56. Il terreno, distante una ventina di Km circa dall'abitato di Bitonto e dall'abitato di Terlizzi, per arrivarvi, giunti a Mariotto, si percorre dapprima la S. P. per Quasano, dopo qualche km si svolta verso un "antica" (stradina di campagna) che costeggia la pista di go kart esistente, percorrendo questa "antica" ancora per qualche km si giunge al fondo, da segnalare che l'"antica" non è asfaltata, risulta sterrata, specie nei periodi di pioggia risulta poco agevole. Il fondo rustico, ha forma rettangolare regolare su sito pianeggiante, è coltivato in gran parte ad uliveto, non è recintato Per tutti i terreni dei cespiti indicati si sono acquisiti i certificati di destinazione urbanistica, tutti i suoli ricadono in zone tipizzate "Agricole". Gli immobili sono liberi da censo, livello o uso civico, nessuna affrancazione è stata eseguita, il diritto sui beni sono esclusivamente di proprietà, non derivano da alcuno dei suddetti titoli. È in corso un contratto di affitto e titoli AGEA stipulato in data 15.05.2021 e registrato a Bari il 27.05.2021 al n. 9748 serie 3T, cui risulta inviata formale disdetta del contratto alla scadenza naturale dello stesso.

PREZZO BASE: € 18.674,00
(diciottomilaseicentosettantaquattro/00);

OFFERTA MINIMA: € 14.100,00 (quattordicimilacent/00);

OFFERTE IN AUMENTO: € 400,00 (quattrocento/00).

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

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 minorenne, 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 o anche inferiore fino ad un quarto del valore base (75% 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 concorsuale R. G. n. 21/2022, 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 F23.

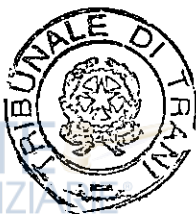
5) Inefficacia dell'offerta. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 3).

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.

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 concorsuale R.G. n. 21/2022. Entro lo stesso termine provvederà al versamento dell'I.V.A., se dovuta per legge, ovvero per espressa opzione della curatela con imposta assolta mediante "reverse charge". ed in ragione dei requisiti soggettivi dell'acquirente, da certificare con dichiarazione resa in cancelleria. 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. Per maggiori chiarimenti gli interessati potranno rivolgersi al direttore della Sezione Fallimentare del Tribunale di Trani, dott. Pasquale Vitagliano, consultare i siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaletrani.it, ovvero contattare i curatori, dott.ssa Mariateresa Quinto con studio in Corato e avv. Antonio Di Pinto con studio in Trani.

Trani, 10.02.2025



Il Direttore di Sezione
Dott. Pasquale Vitagliano