

Procedura esecutiva immobiliare RG Es n. 4/2024

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Michele Gigliobianco, con studio ad Andria in via Foggia n. 2, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 4/2024 R.G. Es. dalla Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani,

AVVISA

che **il giorno 15.01.2025 alle ore 10,00**, con il seguito, si procederà alla vendita senza incanto nella modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/15 degli immobili appresso indicati, meglio descritti nella Relazione Tecnica di stima a firma dell'esperto Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi, alla quale si fa completo riferimento, tramite la piattaforma internet www.astetelematiche.it ovvero sui siti gestiti dalle società Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. nonché da Astalegale.net spa.

LOTTO UNO

Piena proprietà di parte dell'edificio sito ad Andria in via Ospedaletto con accesso dal civico n. 4, e precisamente: lastrico solare, locale deposito al piano interrato ed appartamento in piano terra con pertinenziale giardino.

Il **lastrico solare**, cui si accede dalla scala comune condominiale, è ampio circa mq. 122,61 lordi (mq. 104,82 netti circa); è censito nel c.f. del Comune di Andria al **fg. 30, p.IIa 915, sub. 4**, cat. F5, via Ospedaletto n. 4, piano 2; confina con via Ospedaletto e sugli altri lati con giardino di pertinenza.

Il Perito precisa che nella planimetria catastale del lastrico solare sono riportati due vani depositi adiacenti con accesso sia dalla scala condominiale che dal lastrico solare ma, in realtà, il vano deposito è unico, ha accesso solo dalla scala comune condominiale e non è in vendita, in quanto di proprietà di soggetto terzo non esecutato.

Dunque, non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, per cui la planimetria va aggiornata, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il **locale deposito** è posto al piano interrato e si accede tramite scala posta nell'androne condominiale, al di sotto della scala condominiale; è ampio circa mq 25,48 lordi (circa mq. 14,55 netti); è censito nel c.f. del Comune di Andria al **fg. 30, p.IIa 915, sub. 5**, cat. C2, cl. 7, cons. mq. 16, via Ospedaletto n. 4, piano S1, rendita € 43,80; confina con via

Ospedaletto e sugli altri lati con pertinenziale giardino.

Il Perito Estimatore riferisce che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto all'interno del locale sono presenti due piccole finestre oltre quella già presente sulla planimetria catastale, per cui va aggiornata a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'**appartamento** è posto al piano terra e vi si accede sia da una porta posta nell'androne condominiale sia dall'area esterna di pertinenza (giardino).

L'appartamento è composto da due vani ed accessori; è ampio circa mq. 57,06 circa lordi (circa mq. 44,97 mq netti); è censito nel c.f. del Comune di Andria al **fg. 30, p.lla 915, sub. 7**, cat. A/3, cl. 3, cons. 4, via Ospedaletto n. 4, piano T, rendita € 382,18, totale escluse aree scoperte mq. 59; confina con via Ospedaletto, con proprietà Ferrotranviaria s.p.a. e con proprietà di terzi.

Il Perito Estimatore riferisce che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto all'interno dell'appartamento, nella zona soggiorno, è presente un muro a divisione di due ambienti non presente nella planimetria catastale; ed ancora, risulta chiuso l'accesso al giardino esterno dalla zona cucina mediante parete interna in cartongesso.

Il Perito rappresenta che le difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi possono essere sanate mediante pratiche edilizie in sanatoria, per cui l'aggiudicatario potrà, a proprie cura e spese, nei termini di legge, provvedervi.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento ma è allacciato alla rete elettrica ed è dotato di impianto idrico-fognario.

Costituisce pertinenza dell'appartamento in vendita un giardino esterno di circa mq. 384,31 mq circa lordi (mq. 367,73 circa netti), diviso in due parti e ciascuna di esse ha un accesso indipendente da via Ospedaletto: la prima parte, quella confinante con la Ferrotranviaria s.p.a., ha accesso da un cancelletto pedonale, è pavimentata e recintata; la seconda ha accesso sia da via Ospedaletto per il tramite di cancello carrabile sia dall'appartamento posto a piano terra, di cui è pertinenza.

Il Perito Estimatore riferisce che il lastrico solare, il locale deposito e l'appartamento in vendita risultano agibili; ricadono in zona C-3 del PRG del Comune di Andria e sono soggetti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il lastrico solare ed il locale deposito sono nella disponibilità dell'esecutata; l'appartamento ed il giardino sono invece concessi in locazione in virtù di contratto con decorrenza

01.10.2022 e scadenza al 30.09.2026, registrato in data 15.09.2022.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in vendita è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'edificio è stato costruito in virtù dei seguenti titoli: P.E. 100/56, P.E. n. 599/66, P.E.C. 4867/85 e P.E. n. 24/98_C Cambio Destinazione Uso P.T.

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Andria in data 08.06.1960 per quattro vani utili e due vani accessori ed è presente nella P.E. n. 100/56.

Il Perito soggiunge che la Ferrotramviaria s.p.a. ha effettuato un verbale di immissione in possesso di una parte della p.lla identificata al fg. 30, p.lla 915 di proprietà dell'esecutata (pratica n. 81), per una superficie di mq. 18, per la quale è previsto il pagamento di un indennizzo.

Non risultano redatte tabelle millesimali per la divisione degli oneri condominiali.

I cespiti in vendita sono pervenuti alla parte esegutata in nuda proprietà con testamento pubblico del 30.05.1991 ricevuto dal Notaio Branno, di Andria, pubblicato con verbale dello stesso Notaio in data 15.11.1991, rep. n. 3539/932, registrato a Barletta il 22.11.1991 al n. 1844, quindi in piena proprietà per successivo consolidamento di usufrutto, giusta voltura n. 6572.1/2011 del 31.01.2011; la relativa eredità è stata accettata dall'esecutata ed il testamento ratificato dagli aventi diritto con atto a rogito Notaio Lombardi Nicola del 01.07.1992, rep. n. 39197/10751, registrato a Barletta il 20.07.1992 al n. 1137, e trascritto presso la Conservatoria di Trani in data 09.09.1992 ai nn. 17748/14418.

VALORE BASE: € 230.530,50 (duecentotrentamila cinquecentotrenta/50);

OFFERTA MINIMA: € 172.897,88 (centosettantaduemiladuecentonovantasette/88);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.610,61 (quattromilaseicentodieci/61).

LOTTO DUE

Piena proprietà del locale commerciale in piano terra, sito ad Andria con accesso da via Ospedaletto n. 2.

Il locale, ampio complessivamente circa mq. 67,50 lordi (circa mq. 52,11 netti), è composto da un ambiente antistante, da due ambienti posteriori, un bagno ed un antibagno, disimpegno.

Il locale è censito nel c.f. del Comune di Andria al **fg. 30, p.lla 915, sub. 6**, via Ospedaletto

n. 4, piano T, cat. C1, cl. 3, cons. 52, sup. cat. 66 mq, rendita € 808,36, p.t. (in catasto il locale risulta avere accesso dal civico 4, ma in realtà ha accesso dal civico 2); confina con via Ospedaletto, con p.lla 915 del fg. 7 di proprietà dell'esecutata e con androne scala.

Il Perito Estimatore riferisce che il vano posto nella parte posteriore del locale è privo di titolo abilitativo; che il locale non è dotato di impianto di riscaldamento ma è allacciato alla rete elettrica ed è dotato di impianto idrico-fognario; che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto all'interno del locale nella zona posteriore è stato realizzato un ambiente senza alcun titolo abilitativo e non presente sulla planimetria catastale, ed ancora in quanto nella zona anteriore del locale è stato realizzato un ulteriore piccolo ambiente.

Il Perito rappresenta che le difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi possono essere sanate mediante pratiche edilizie in sanatoria, per cui l'aggiudicatario potrà, a proprie cura e spese, nei termini di legge, provvedervi.

Il fabbricato di cui fa parte il locale in vendita è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'edificio è stato costruito in virtù dei seguenti titoli: P.E. 100/56, P.E. n. 599/66, P.E.C. 4867/85 e P.E. n. 24/98_C Cambio Destinazione Uso P.T.

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Andria in data 08.06.1960 per quattro vani utili e due vani accessori ed è presente nella P.E. n. 100/56.

Il Perito Estimatore riferisce che l'immobile in vendita risulta agibile; che ricade in zona C-3 del PRG del Comune di Andria e che è soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

In data 07.05.2015, è stato rilasciato Attestato di Prestazione Energetica, con validità decennale: l'immobile in vendita ha classe energetica "G".

L'immobile risulta abitato dalla esecutata.

Il cespite in vendita è pervenuto alla parte esecutata in nuda proprietà con testamento pubblico del 30.05.1991 ricevuto dal Notaio Branno, di Andria, pubblicato con verbale dello stesso Notaio in data 15.11.1991, rep. n. 3539/932, registrato a Barletta il 22.11.1991 al n. 1844, quindi in piena proprietà per successivo consolidamento di usufrutto, giusta voltura

n. 6572.1/2011 del 31.01.2011; la relativa eredità è stata accettata dall'esecutata ed il testamento ratificato dagli aventi diritto con atto a rogito Notaio Lombardi Nicola del 01.07.1992, rep. n. 39197/10751, registrato a Barletta il 20.07.1992 al n. 1137, e trascritto presso la Conservatoria di Trani in data 09.09.1992 ai nn. 17748/14418.

VALORE BASE: € 102.600,00 (centoduemilaseicento/00);

OFFERTA MINIMA: € 76.950,00 (settantaseimilanovecentocinquanta/00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.052,00 (duemilacinquantadue/00).

La relazione di stima degli immobili di cui ai suddetti lotti, nonché l'ordinanza di vendita di cui innanzi, sono pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it, astelegale.net e sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, a cui si fa completo riferimento.

* * * * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi alla vendita senza incanto, nelle forme di rito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "VENDITA SINCRONA TELEMATICA", per cui gli offerenti potranno procedere a presentare offerte e cauzione in via telematica, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

Offerte. Le offerte di acquisto potranno essere presentate, in bollo da € 16,00, con modalità telematica, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del 14.01.2025.

A Le offerte di acquisto telematiche devono essere sottoscritte digitalmente dall'offerente, sono irrevocabili salvi i casi di cui all'art. 571, co. III, c.p.c., dovranno essere effettuate entro le ore 12,00 del 14.01.2025 con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/15, 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 (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).

a1) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; **b)** l'offerta dovrà contenere: **b1)** cognome, nome, luogo e data di

nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio dell'offerente, 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 i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; **b2)** ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; **b3)** data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **b4)** dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore 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 addebitata la somma oggetto del bonifico al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione, al netto degli oneri bancari, in caso di mancata aggiudicazione; **b5)** termine non superiore a 120 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 120 giorni; **b6)** la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima; **b7)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **c)** sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. IV 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 Avvocato, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte l'Avvocato aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; **d1)** il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina; **d2)** il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente su formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della cancelleria.

Si procederà all'esame delle offerte alla suddetta data del 15.01.2025 alle ore 10,00.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad effettuare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Cauzione. L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari complessivamente al 10% del prezzo offerto (cui va aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di marca da bollo), da versarsi mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta di bonifico, con valuta di accredito sul conto corrente della procedura acceso presso il Credito Emiliano (CREDEM)– filiale di Andria, intestato a “Proc. Esec. Imm. n. 4/2024 – Trib. Trani” (IBAN IT 80L0303241344010000966322), con causale “*Versamento cauzione lotto proc. esec. RGEs n. 4/2024 Trib. Trani*”, specificando quindi il lotto per il quale la cauzione viene versata, entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà quindi essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'orario di presentazione delle offerte (ore 12,00 del 14 gennaio 2025). È pertanto onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il detto termine.

Il pagamento del bollo (€ 16,00) dovrà essere fatto telematicamente 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'importo di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

In caso di non aggiudicazione e all'esito della gara tra più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico su conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Inefficacia dell'offerta. L'offerta sarà inefficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione, ovvero se inferiore all'offerta minima innanzi indicata o se l'offerente non ha prestato cauzione nei tempi e con le modalità suddette.

Deliberazione sulle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno 15 gennaio 2025, alle ore 10,00, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 32/2015, “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.

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. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione, di cui oltre. Se l'unica offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il professionista 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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

B. PLURALITA' DI OFFERTE. In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui un'offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla c.d. offerta minima, il professionista 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. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato 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 professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antioriorità nella 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 e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Versamento del prezzo e fondo spese. In caso di avvenuta aggiudicazione, l'offerente verserà il saldo, detratto l'acconto già versato, entro il termine indicato in offerta (o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione), con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta.

In caso di credito fondiario (art. 41 t.u.b.) il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore dell'istituto di credito procedente o intervenuto, salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge. In caso di contratto di finanziamento, 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.

In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

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 (salvo eventuali necessarie integrazioni) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui le spese di registrazione, trascrizione e voltura, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura, ai sensi dell'art. 2770 co. II c.c..

Gli immobili vengono infatti venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Finanziamenti. Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari per l'acquisto degli immobili delle procedure esecutive. La lista delle banche ed istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito internet *www.abi.it*.

Condizioni di vendita. Si dà atto che, in ogni caso, la vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, se e come esistenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte i cespiti in vendita; b) è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del

prezzo. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di legge ai fini di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, nei termini di legge.

Assegnazione. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente al professionista delegato, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Ogni eventuale informazione potrà essere acquisita nello studio del professionista delegato ad Andria in via Foggia n. 2, telefonicamente al n. 0883.554770 o a mezzo e-mail al seguente indirizzo: michele.gigliobianco@virgilio.it.

Altre condizioni e modalità di vendita sono riportate nella ordinanza di delega.

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

Si omette il nome del debitore esecutato ai sensi del D.Lgs. n.196 del 30.06.2003.

Andria, 21.10.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Gigliobianco