



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.

* * *

Il sottoscritto avv. Sergio Strippoli, con studio in Trani alla via Statuti Marittimi n. 44, professionista delegato alle operazioni di vendita nel **Proc. N. R.G. 6281/2021** dal Giudice Istruttore del Tribunale di Trani, dott.ssa Silvia Sammarco, con ordinanza del 01/11/2023,

A V V I S A

che si procederà alla vendita giudiziale dei seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ing. Giuseppe Pierluigi Tedone, alla quale si fa pieno e ampio riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti fabbricati e terreni siti nel comune di Andria alla Contrada Bagnoli:

FABBRICATI

- 1) foglio 186, particella 226, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 5, piano T, Superficie 128 mq, Sup. escluse aree scoperte 85 mq, rendita: 400,25.
- 2) foglio 186, particella 241, subalterno 1, categoria C/2, classe 6, Consistenza 16 mq, Piano T, rendita: RENDITA PRESUNTA ATTRIBUITA AI SENSI DELL'ART. 19, COMMA 10, DEL DL 78/2010 (Edificio Fantasma).
- 3) foglio 186, particella 242, subalterno 1, categoria C/2, classe 6, Consistenza 16 mq, Piano T (Forno Deposito)
- 4) foglio 186, particella 252, subalterno 1, categoria F/2 (Unità Collabente).

TERRENI

- 5) foglio 186, particella 227, qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 2.017 mq, - reddito agrario: 4,17, - reddito domenicale: 3,13.
- 6) foglio 186, particella 225, qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 8.424 mq, - reddito agrario: 17,40, - reddito domenicale: 13,05.
- 7) foglio 186, particella 77, qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 6.285 mq, - reddito agrario: 12,98, - reddito domenicale: 9,74.
- 8) foglio 186, particella 191, qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 6.285 mq, - reddito agrario: 12,98, - reddito domenicale: 9,74.

9) foglio 186, particella 251 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 12.368 mq, - reddito agrario: 63,88, - reddito domenicale: 47,91.

Gli immobili sono individuati in zona agricola del comune di Andria e sono raggiungibili percorrendo la strada Esterna Bagnoli che interseca la S.P. Ruvo di Puglia – Spinazzola n. 234 a circa 1,5 km dal cancello d'ingresso. Il fondo agricolo, pertinenza degli immobili, risulta delimitato da una recinzione a secco sul lato strada, mentre sul confine sud-ovest sino al raggiungimento della casa rurale, è posizionata una recinzione a giorno con rete metallica.

Dopo l'accesso dal cancello metallico sulla strada esterna Bagnoli e dopo aver percorso il viale carrabile di pertinenza per circa 100 mt, si raggiunge una zona scoperta annessa al patio esterno destinata a parcheggio; sottostante al detto patio esterno è presente una cisterna idrica interrata a servizio della casa rurale. L'immobile risulta realizzato in c.a. con tamponature rivestite all'esterno mediante materiale lapideo, stessa tipologia edilizia si è riscontrata nell'adiacente vano deposito/forno esterno. Entrando nell'immobile ci si ritrova nella zona soggiorno; di fronte all'ingresso sono poste le rampe scale, la prima in legno di collegamento al piano seminterrato e la seconda sempre in legno di collegamento al piano soppalco. Sulla sinistra, per chi entra nell'immobile, è presente l'ambiente cucina; dall'ambiente giorno si accede al bagno e ad una camera da letto matrimoniale. Il soppalco in legno, a cui si accede per il tramite di una scala in legno posta nella zona giorno, è realizzato quale unico ambiente; dal soppalco si accede ad un piccolo vano deposito in cui è presente il boiler elettrico per l'ACS posto al di sopra del bagno. Scendendo al piano interrato per la scala in cls presente nell'ambiente giorno, si accede ad un piccolo disimpegno a cui si accede ad altra camera da letto matrimoniale e ad un ambiente unico adibito a deposito. Il fondo agricolo ha una conformazione planimetrica trapezoidale e risulta leggermente in declivio sul lato del tratturo interpodereale in direzione del Castel del Monte. Il terreno nel tratto confinante con il tratturo interpodereale risulta scarsamente arborato per giunta incolto e ricoperto di graminacee tipiche del territorio murgiano. Il terreno di pertinenza risulta sprovvisto di pozzo irriguo, è coltivato nella parte superiore prettamente ad uliveto con piante aventi circa venti anni e nella zona laterale a confine con il viale di accesso risulta coltivato a frutteto. All'interno del fondo insistono due antichi trulli di modeste dimensioni versanti in pessime condizioni statico-strutturale, comunque suscettibili di recupero architettonico – conservativo mediante impegnativi interventi edili. Nel terreno, posto nei pressi della casa rurale, insiste un deposito di epoca recente ove insiste un forno a legna con annessa legnaia, deposito realizzato con le stesse caratteristiche costruttive dell'immobile principale.

DESTINAZIONE URBANISTICA: nel piano regolatore vigente del Comune di Andria, i fondi rustici ricadono in zona "E3: AREE VINCOLATE". PRATICHE EDILIZIE: Concessione Edilizia n. 57/1997 (pratica n. 28/1994) e successive varianti per lavori di costruzione di una casa rurale alla

C/da Bagnoli. Licenza Edilizia rilasciata in data 13/06/1997- n. prot. 57/1997. Concessione Edilizia di completamento n. 57/P del 10/07/2000 per lavori di completamento di lavori edili non ultimati nei termini. Concessione Edilizia presentata in data 01/06/2000 - n. prot. 16818 rilasciata in data 10/07/2000- n. prot. 57/P.

Con riferimento:

- al P.A.I. (Piano di Bacino della Puglia “Assetto Idrogeologico”) si precisa che le p.lle 77, 191, 225, 251 del fg. 186, sono poste nelle vicinanze di un reticolo idrografico;
- al Parco Nazionale dell'Alta Murgia (P.A.M.) si precisa che le p.lle 77-191- 225-227-251-226 del fg. 186 ricadono nel territorio del Parco Nazionale dell'Alta Murgia;
- alla Rete Natura 2000, si precisa che le p.lle 77-191- 225-227-251-226 del fg. 186 sono comprese nelle Zone di Protezione SIC e ZPS;
- alle Aree Percorse dal Fuoco (A.P.F.) si precisa che la p.la 251 del fg. 186 risulta percorsa dal fuoco nell'anno 2009, pertanto è soggetta ai divieti, prescrizioni e sanzioni di cui all'art. 10 della legge 353 del 21/11/2000 e successive integrazioni e/o modificazioni;
- al PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia), tutte le su riportate particelle ricadono in Ambito Paesaggistico: Alta Murgia_Figura Territoriale: L'Altopiano Murgiano;
- ai Beni Paesaggistici di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004 e all'art. 38 co. 2 delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), si precisa che tutte le su riportate particelle sono interessate da: BP_ Parchi e riserve_Parco Nazionale Alta Murgia Parco Alta Murgia; BP_ Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico_Schede PAE 0002-0112;
- agli Ulteriori Contesti Paesaggistici, di cui all'art. 143 co.1 lett. e) del D.Lgs. 42/2004 e all'art. 38 co. 3 delle NTA del PPTR, si precisa che tutte le su riportate particelle sono interessate da: UCP_Siti di interesse naturalistico_SIC/ZPS; UCP_Coni visuali.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) realizzazione intero piano seminterrato;
- 2) realizzazione intero soppalco in legno;
- 3) cambio di destinazione d'uso in abitazione civile;
- 4) realizzazione finestre con modifica dei prospetti in difformità dell'autorizzazione paesaggistica;
- 5) realizzazione del vano deposito – forno a legna senza alcun titolo abilitativo;
- 6) diversa distribuzione degli spazi interni.

Le irregolarità riscontrate ai nn. 1) 2) 3) 4) e 5) non sono sanabili e, pertanto, va ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato dal titolo abilitativo concesso.

L'irregolarità riscontrata al punto n. 6) diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile ai sensi dell'art. 6 bis de D.P.R. 380/2001.

Immobili pervenuti in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita per Notaio Murolo del 28/05/1998 (rep. 49548 racc. 19552), trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trani il 22/06/1998 ai nn. 8360/10844
- atto di compravendita per Notaio Consiglio del 26/05/2010 (rep. 40390 racc. 18180), trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trani il 18/06/2010 ai nn. 8237/12295
- atto di donazione per Notaio Consiglio del 30/06/2010 (rep. 40490 racc. 18260), trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trani il 21/07/2010 ai nn. 9971/14803

Valore base ribassato: € 109.968,75 (euro centonovemilanovecentosessantotto/75)

Offerta minima: € 82.476,56 (euro ottantaduemilaquattrocentosettantasei/56)

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

Il presente avviso, la relazione di stima degli immobili e l'ordinanza di vendita di cui innanzi sono pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaletrani.it, www.giustizia.bari.it, e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

La vendita, nel numero di lotti e ai prezzi sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 16/01/2025 ALLE ORE 10:00** mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica" **presso il portale del gestore delle vendite pubbliche www.astetelematiche.it**. Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15/01/2025, in via telematica tramite il medesimo portale o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerente che partecipa alla vendita con modalità telematica dovrà versare la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la filiale di Trani della BdM BANCA S.p.A., con coordinate IBAN IT22D0542441720000001004292.

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate in calce al presente avviso, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità delle parti, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Trani e/o dal Professionista Delegato a chiunque vi abbia interesse. Si avverte espressamente che, ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

Offerte telematiche nella vendita senza incanto.

- 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 termine indicato nel presente avviso 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); a.1) 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 minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.) della procedura e nome del professionista 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 addebitata 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.1) 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 professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; d.2) 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 al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina; d.3) il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria;

Cauzione. 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;

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 suddetta.

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 professionista delegato, 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.

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 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.

b) PLURALITÀ 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 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 la gara non può avere 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.

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 di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

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

Fondo spese. Nello stesso termine stabilito per il pagamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.

ALTRE MODALITÀ E CONDIZIONI

Finanziamenti. I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito internet www.abi.it, presso la Cancelleria del Tribunale di Trani e presso lo studio del professionista delegato;

Condizioni di vendita. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicchè eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate), anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Rinvio. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati possono rivolgersi presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita, avv. Sergio Strippoli, in Trani alla via Statuti Marittimi n. 44, oppure contattare il professionista delegato al n. 0883481500, od inviare le proprie richieste all'indirizzo di posta elettronica avv.sergio.strippoli@tiscali.it.

Trani, 22 ottobre 2024

il Professionista Delegato
avv. Sergio Strippoli