

Proc. n. 183/2021 R.G.ES.



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta **Avv. Anna Curci**, iscritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Trani alla Via Cavour n. 148, Tel. 0883.582247 – Cell. 347.6701322, pec: anna.curci@pec.ordineavvocatitrani.it, delegata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 183/2021 R.G.ES. dal Giudice del Tribunale di Trani con ordinanza del 27.09.2022 e confermata con successivi provvedimenti

AVVISA

che il giorno **16.01.2025 alle ore 11.00** col seguito, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed alla contestuale delibera sulle offerte pervenute nella vendita senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica" tramite il portale internet: www.gobidreal.it della Gobid International Auction Srl (secondo le "condizioni di vendita" appresso previste sub lett. A) degli immobili di seguito descritti:

LOTTO 11:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) frazione Contrada Abbazia di Tufari - Strada Vicinale Abbazia di Tufari. Superficie complessiva circa di mq. 3980.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Identificato in Catasto Terreni alla partita 20883, foglio 54, mappale 111, qualità Uliveto, Classe 5, superficie catastale 3980 mq., Reddito agrario € 10,28, Reddito dominicale € 8,22.

Il terreno ha una orografia terrazzamento. La tessitura è costituita prevalentemente da alberi. Le sistemazioni agrarie presenti sono uliveto. I sistemi irrigui presenti sono a goccia.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale: Nessuna difformità

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 135 del 06.06.1974 l'immobile è identificato nella Zona Agricola.

Norme tecniche ed indici: Art. 47 – Zona Agricola.

E' destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola.

Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0,03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio dell'agricoltura;
H max: 4,00 m.

Distanza minima dai confini interni: m. 5,00, salvo la facoltà di costruire a confine.

Distanza minima dal ciglio stradale: secondo il D.I. 1-4-1968.

Distanza tra fabbricati: ml. 10.

Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6.8.1967, n. 765.

ART.29 – ZONE A VINCOLO PANORAMICO DI TIPO PAESISTICO

Tale vincolo riguarda aree di particolare pregio ambientale per la morfologia del suolo e la vegetazione esistente.

Divieto assoluto di costruzioni e modificazioni morfologiche del suolo; obbligo di conservazione delle piantagioni esistenti, fino alla redazione del P.P. che indicherà l'utilizzazione di dette aree e potrà consentire eventuali costruzioni, con indice massimo di 0,01 mc/mq.

TITOLO DI PROVENIENZA: L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di donazione a firma del Notaio Colella Domenico in Molfetta in data 04.02.1969 ai nn. 114971/13482, registrato a Molfetta in data 24.02.1969 al n. 347/Vol. 158 e trascritto l'8.3.1969 ai nn. 11051/9553.

STATO DI POSSESSO: L'immobile è libero.

VALORE BASE D'ASTA: € 9.134,10

OFFERTA MINIMA: € 6.850,60

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 200,00

LOTTO 12:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) frazione Contrada San Giovanni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Identificato in Catasto Terreni alla partita 18494, foglio 23, mappale 44, qualità Uliveto, Classe 2, superficie catastale 4.462 mq., Reddito agrario € 18,44, Reddito dominicale € 25,35.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante. La tessitura è costituita prevalentemente da alberi. Le sistemazioni agrarie presenti sono uliveti. I sistemi irrigui presenti sono a goccia.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale: Nessuna difformità

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C.n. 135 del 06.06.1974 l'immobile è identificato nella Zona Agricola.

TITOLO DI PROVENIENZA: L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di donazione a firma del Notaio Colella Domenico in Molfetta in data 04.02.1969 ai nn. 114971/13482, registrato a Molfetta in data 24.02.1969 al n. 347/Vol. 158.e trascritto a Trani in data 08.03.1969 al n. 11058.

STATO DI POSSESSO: L'immobile è libero.

VALORE BASE D'ASTA: € 10.240,29

OFFERTA MINIMA: € 7.680,22

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 250,00

LOTTO 13:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Bisceglie al Vicinale San Mango n. 20, composta da soggiorno, cucina con dispensa, disimpegno, tre camere, due bagni. Completa il cespite ampia area esterna con un piazzale pavimentato, due tettoie (una in legno e una in cemento armato), due depositi, un bagno con doccia esterna ed un campo da calcio recintato. Posta al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 102 mq.

L'unità immobiliare è stata costruita nel 1977 e ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Identificata in Catasto Fabbricati alla partita 13627, foglio 4, mappale 360, Categoria A/7, Classe 3, superficie catastale 102,00 mq., composta da 5 vani, piano T, Rendita € 568,10.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ampliamenti regolarizzabili mediante CILA.

Demolizione dei volumi realizzati in assenza di titolo edilizio:

- bagno esterno;
- realizzazione di tettoia in cemento armato;
- due depositi esterni

CILA: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 100,00

Sanzione: € 1.000,00

Demolizione manufatti e oneri di discarica: € 10.000,00

Oneri totali: € 12.100,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Mancata registrazione della variazione catastale a corredo del Condono Edilizio regolarizzabile mediante istanza di rettifica. Se l'ufficio provinciale non dovesse accettare l'istanza ma dovesse richiedere una nuova presentazione di pratica DOC.FA, si dovranno quantificare i costi necessari, con i relativi oneri.

Istanza di rettifica: € 100,00

Oneri totali: € 100,00

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 135 del 06.06.1974 l'immobile è identificato nella Zona Agricola.

Norme tecniche ed indici: Art. 47 – ZONA AGRICOLA

TITOLO DI PROVENIENZA: L'immobile risulta pervenuto alla parte eseguita in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Bonito Ivo in Bisceglie in data 01.03.2006 – Rep. 53134/18172, registrato a Trani il 29.03.2006 al n. 1438 Serie 1T e trascritto a Trani il 30.03.2006 nn. 7999/5398.

PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. in sanatoria n. 10 per lavori di ampliamento casa di campagna – Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n. 47) rilasciata in data 11.03.1996 - Prot. Pratica n. 77 – Manca agibilità.

P.E. n. Nulla osta lavori edili per lavori di n. 3 case residenziali – Concessione Edilizia rilasciata in data 10.06.1975 – prot. Pratica n. 59/75

P.E. n. Variazione Catastale presentata in data 21.06.1996 – Prot. N. 1771. La pratica catastale di variazione a seguito di sanatoria non è stata registrata dagli uffici catastali.

STATO DI POSSESSO: L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

VALORE BASE D'ASTA: € 121.250,37

OFFERTA MINIMA: € 90.937,78

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.500,00

Circa la consistenza e descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno ed ampio riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal **geom. Corrado Catania**, con studio in Trani al C.so Italia n. 8.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica d'ufficio mediante apposita dichiarazione da inserire nella domanda di partecipazione alla vendita telematica.

Si fa espresso riferimento alla suddetta relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli gravanti sugli immobili.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di legge al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, ove è

possibile, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

Termini e modalità per la presentazione delle offerte

Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate telematicamente a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno che precede la vendita, con le modalità e gli allegati 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 (www.gobidreal.it).

L'offerta senza incanto, a pena di inefficacia, dovrà essere corredata di cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto da versarsi mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015 sul conto corrente intestato alla procedura alle seguenti coordinate: **IT03G0306941725100000016803 – Intesa Sanpaolo Spa, agenzia di Trani**, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito con valuta di accredito sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione dell'offerta (ore 12:00 del giorno antecedente la vendita fissata); sul bonifico dovrà essere indicata la causale "**Proc. n. 183/2021 R.G.Es. Tribunale di Trani – Versamento cauzione – Lotto n. ____**".

Nell'offerta telematica devono essere indicate le coordinate bancarie IBAN del rapporto sul quale è stato addebitato l'importo della cauzione al fine di consentire l'eventuale restituzione della cauzione versata, al netto degli oneri bancari.

Unitamente alla cauzione l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16,00, con le modalità indicate nel portale telematico. La ricevuta del pagamento dell'imposta telematica dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione unitamente alla dichiarazione di presa visione della consulenza tecnica d'ufficio.

Versamento del prezzo. In caso di avvenuta aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta (o in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura n. 183/2021 R.G.ES. c/o avv. Anna Curci IBAN: **IT03G0306941725100000016803 – Intesa Sanpaolo Spa, agenzia di Trani**, con causale "**Saldo prezzo per l'offerta di acquisto Lotto n. ____**". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo dovrà essere prontamente consegnata al professionista delegato.

Versamento del fondo spese. L'aggiudicatario, nello stesso termine del versamento del saldo del prezzo, dovrà versare il fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura n. 183/2021 R.G.ES. c/o avv. Anna Curci IBAN: **IT03G0306941725100000016803 – Intesa Sanpaolo Spa, agenzia di Trani**, con causale "**Fondo spese Lotto n. ____**". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo dovrà essere prontamente consegnata al professionista delegato.

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate a margine del presente estratto e all'ordinanza di delega pubblicata

sul sito internet www.gobidreal.it e/o www.gobid.it nonché sul portale vendite pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia.

E' possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura presso lo studio dell'avv. Anna Curci, in Trani alla Via Cavour n. 148, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17 alle ore 20 ovvero contattando i seguenti recapiti: 347.6701322 - 0883.582247 – mail: avv.annacurci@libero.it.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati sui siti www.gobidreal.it e/o www.gobid.it nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia.

A. Condizioni e modalità di vendita telematica senza incanto

Offerte telematiche nella vendita senza incanto

A) L'offerta per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno che precede 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 (www.gobidreal.it) e 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. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa va allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un Ente bisogna allegare il certificato della Camera di Commercio ovvero la documentazione dalla quale risulti la costituzione dell'Ente o i poteri conferiti all'offerente; **b.2)** ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale 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 l'offerta o anche inferiore fino ad un quarto del valore base (pari al 75% del prezzo 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; **b.6)** 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; **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, **d.1)** 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.

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata la cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015.

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione nei tempi e con le modalità di cui sopra.

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista 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. Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle offerte. Ai sensi dell'art. 573 c.p.c. in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta ovvero, se vi è mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore del maggior offerente o, nel caso in cui il prezzo definitivo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta, l'assegnazione avverrà in favore del creditore che ha proposto istanza di assegnazione al prezzo base previsto per il tentativo di vendita.

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. In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B.), il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore della banca procedente o intervenuta, 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.

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 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.. Il professionista delegato verserà tale importo sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva con facoltà di prelevare le somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Istanza di 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.

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

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 dal debitore), 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.

Istanze di sanatoria: In mancanza di permesso di costruire o della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita.

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "www.gobidreal.it" e/o "www.gobid.it" nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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

Trani, 30.10.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Anna Curci