



TRIBUNALE DI TRANI
SECONDO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SINCRONA TELEMATICA
PROCEDURA N. 81/2020 R. G. Es. IMM.

La sottoscritta **AVV. MADDALENA PALMITESSA**, iscritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in **BARLETTA a CORSO CAVOUR N. 22, PIANO TERRA (TEL. 0883.345.093 FAX 0883.330.666, PEC maddalena.palmitessa@pec.ordineavvocatitrani.it)**, delegata alle operazioni di vendita sincrona telematica, mediante la modalità di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, nella procedura n. 81/2020 R. G. Es. Imm., con ordinanza resa in data 18 gennaio 2021 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott. Marco Marangio Mauro, con provvedimento del 14.03.2023 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Maria Azzurra Guerra e con provvedimento del 26.03.2024 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Maria Azzurra Guerra,

RENDE NOTO

che, nell'aula virtuale del gestore delle vendite pubbliche Astetelematiche.it, alle **ore 15,00 e ss. del giorno 20 gennaio 2025**, si procederà, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, alla **VENDITA SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO** dei seguenti immobili, che vengono posti in vendita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

LOTTO UNO:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Bisceglie (Bat) alla Via Atene, 58, piano primo.

Trattasi di un appartamento per la guardiania facente parte di un opificio artigianale con struttura portante in c.a. Detto appartamento è posto al piano primo, ha vincolo di pertinenza con il sottostante opificio ed è composto da vano scala, ingresso, corridoio, salone, cucinino, ripostiglio, due camere da letto, due bagni, due balconi con affaccio sul piazzale di accesso su via Atene e un loggiato.

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda comprensiva dei muri, dei balconi, del vano scala e del loggiato, complessiva di circa mq 434,25.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 17, mappale 613, subalterno 2, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 179 mq, consistenza 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 587,47.

Confini: Piazzale di pertinenza del capannone e altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civ. 58 di via Atene; ha un'altezza interna di circa m 3,00.

Una porzione del loggiato dell'appartamento è stata coperta con una grande tettoia in legno e chiusa perimetralmente con infissi in legno; è stato allargato il vano porta finestra di accesso al loggiato. Difformità non regolarizzabili.

B. Piena proprietà per la quota di 4627/100000 di sede stradale sito in Bisceglie (Bat) alla Via Ruvo.

Superficie complessiva di circa mq 1500,00.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a VARI COMPROPRIETARI, foglio 17, mappale 432, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 00 ca 47, - reddito agrario: €. 0,16, - reddito dominicale: €. 0,23. Confini: Stessa proprietà e altra proprietà.

- terreni: intestata a VARI COMPROPRIETARI, foglio 17, mappale 440, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 01 ca 56, - reddito agrario: €. 0,52, - reddito dominicale: €. 0,77. Confini: Stessa proprietà su due lati e altra proprietà.

- terreni: intestata a VARI COMPROPRIETARI, foglio 17, mappale 457, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 01 ca 87, - reddito agrario: €. 0,63, - reddito dominicale: €. 0,92. Confini: Stessa proprietà su due lati e altra proprietà.

- terreni: intestata a VARI COMPROPRIETARI, foglio 17, mappale 458, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 00 ca 05, - reddito agrario: €. 0,02, - reddito dominicale: €. 0,02. Confini: Stessa proprietà e altra proprietà.

- terreni: intestata a VARI COMPROPRIETARI, foglio 17, mappale 462, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 03 ca 07, - reddito agrario: €. 1,51, - reddito dominicale: €. 1,03. Confini: Stessa proprietà e altra proprietà.

- terreni: intestata a VARI COMPROPRIETARI, foglio 17, mappale 474, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 07 ca 98, - reddito agrario: €. 2,68, - reddito dominicale: €. 3,92. Confini: Stessa proprietà su due lati e altra proprietà.

Trattasi della strada di accesso al complesso artigianale (via Ruvo) rimasta in comproprietà con i proprietari dei vari opifici. Il suolo risulta, a seguito delle convenzioni già trascritte, inedificabile.

Destinazione urbanistica: Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n. 1072 del 19/06/2018 l'immobile è identificato nella zona Piano Particolareggiato della Zona Artigianale Sud.

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone artigianale sito in Bisceglie (Bat) alla Via Atene, 60, piano terra.

Trattasi di un piccolo capannone a uso artigianale composto da un unico ambiente e dall'antistante piazzale con accesso dal civ. 60 di via Atene.

Detto capannone ha vincolo di pertinenza con l'appartamento di cui al punto A.

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 285,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 17, (erroneamente riportato in perizia quale 13), mappale 613, subalterno 3, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: €. 341,40. Confini: Via Atene, stessa proprietà e altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civ. 60 di via Atene, ha un'altezza interna di circa 4,80 m.

PRATICHE EDILIZIE: P.E. n. 327/18 C.I.L.A. per lavori di frazionamento del capannone ex sub. 1; intestata alla debitrice eseguita; presentata in data 02/05/2018- n. prot. 19352. Fine lavori presentata in data 14/05/2018- n. prot. 21141.

In tale pratica è specificato che l'appartamento destinato alla guardiania mantiene vincolo di pertinenza con la porzione di opificio frazionata identificata con il sub. 3.

P.E. n. 93/1997 Permesso di Costruire rilasciato in data 30/06/2005- n. prot. 23, per lavori di variante per leggere modifiche di sagoma, diversa distribuzione interna e fusione corpi D1 con D2 e 2E1 con 2E2.

L'Agibilità è stata rilasciata in data 21/08/2005- n. prot. 46/2005.

P.E. n. 93/1997 Concessione Edilizia rilasciata in data 08/05/2003- n. prot. 23, per lavori di realizzazione di opifici artigianali.

Il progetto allegato alla concessione edilizia comprende diversi corpi di fabbrica. I corpi di fabbrica oggetto della presente vendita sono identificati come corpi 2E1 e 2E2.

In ogni caso, l'aggiudicatario, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, ricorrendone i presupposti, potrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita.

L'immobile oggetto del presente avviso come Lotto Uno è pervenuto alla debitrice esecutata in forza di Decreto di Trasferimento Immobili a firma di Giudice dell'Esecuzione in data 16/11/2015 ai nn. Rep. 663, trascritto a Trani in data 27/11/2015 ai nn. 21950/16589.

Stato di occupazione: occupato dalla debitrice esecutata.

VALORE BASE: € € 112.000,00 (EURO CENTODODICIMILA/00)

OFFERTA MINIMA: € 84.000,00 (EURO OTTANTAQUATTROMILA/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.240,00 (EURO DUEMILADUECENTOQUARANTA/00)

LOTTO DUE:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile residenziale sito in Bisceglie (Bat) alla Via Santa Caterina SNC. S

Superficie complessiva di circa mq 341,00.

Identificato al catasto terreni: foglio 12, mappale 1277, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale are 03 ca 41, - reddito agrario: €. 1,23, - reddito domenicale: €. 1,23.

Confini Altre proprietà.

Il suolo risulta essere intercluso, è di forma regolare e interamente recintato.

É compresa la servitù attiva di passaggio così come costituita nell'atto del notaio Di donna del 19/11/1962, trascritto a Trani il 22/11/1962 ai nn. 39541 (per la p.lla 1277 originaria).

Destinazione urbanistica: Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n. 1072 del 19/06/2018, l'immobile è identificato nella Zona di completamento B3 (ex semintensiva).

La concessione è subordinata all'approvazione del P.P. o alla presentazione di un piano di lottizzazione.

L'immobile oggetto del presente avviso come Lotto Due è pervenuto alla debitrice esecutata in forza di:

- atto di compravendita a firma di dott. Francesca Lorusso in data 18/02/2014 ai nn. Rep. 77531, registrato a Trani in data 19/03/2014 ai nn. 559 Serie 1T, trascritto a Trani in data 20/03/2014 ai nn. 4966/3960.

Con tale atto la debitrice esecutata acquistava il fondo rustico in Bisceglie al Fg. 12, P.lla 1277 di consistenza inferiore all'attuale consistenza. In data 11/09/2017, prot. 247717, con istanza presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, l'originaria p.lla 1277 è stata fusa con la p.lla 1279 e la fusione ha originato l'attuale particella 1277.

- nonché in forza di atto di compravendita a firma di dott. Francesca Lorusso in data 26/06/2015 ai nn. Rep. 79362, registrato a Trani in data 24/07/2015 ai nn. 1713, trascritto a Trani in data 27/07/2015 ai nn. 14314/11013.

Con tale atto la debitrice esecutata acquistava il fondo rustico in Bisceglie al Fg. 12, P.lla 1279. In data 11/09/2017, prot. 247717, con istanza presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, la p.lla 1279 è stata fusa con la p.lla 1277 e la fusione ha originato l'attuale particella 1277.

Stato di occupazione: nella disponibilità della debitrice esecutata.

VALORE BASE: € € 43.500,00 (EURO QUARANTATREMILACINQUECENTO/00)

OFFERTA MINIMA: € 32.625,00 (EURO TRENTADUEMILASEICENTOVENTICINQUE/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 870,00 (EURO OTTOCENTOSETTANTA/00)

Circa la consistenza e descrizione delle unità immobiliari di cui ai Lotti Uno e Due del presente avviso di vendita si fa pieno e ampio rinvio e riferimento alla Consulenza Tecnica di Ufficio, depositata in data 16 dicembre 2020, a firma dell'esperto Geom. Angelo Antonio Iannelli, visionabile nello studio del Professionista Delegato, nonché sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**. La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica di Ufficio, mediante apposita dichiarazione.

Presso lo studio del professionista delegato, in Barletta a Corso Cavour n. 22, piano terra, è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura (anche in ordine alle generalità del debitore), previo appuntamento da fissarsi telefonicamente al numero 0883.345.093.

E' altresì possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima, vengono pubblicati in Internet sul sito "www.astegiudiziarie.it".

MODALITA' E CONDIZIONI

VENDITA SENZA INCANTO (20 GENNAIO 2025, ORE 15,00 E SS.)

Le offerte per partecipare a tale vendita dovranno essere presentate in via telematica tramite il portale www.astetelematiche.it o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, a pena di inefficacia, **entro le ore 12,00 del giorno 18 gennaio 2025.**

OFFERTA TELEMATICA NELLA VENDITA SENZA INCANTO.

a) L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del 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); 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.Es.) 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.4) 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.5) 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.6) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima, dichiarazione **da allegare alla domanda**; b.7) 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.

Ognuno, tranne il debitore esecutato, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo procuratore legale a norma dell'articolo 579, ult. comma, c.p.c..

CAUZIONE NELLA VENDITA SENZA INCANTO. Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo **pari al 20% del prezzo offerto**, mediante bonifico

bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015 da effettuarsi su conto corrente bancario intestato alla procedura avente il seguente codice IBAN: IT26 E054 2441 3500 0000 1005 429.

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione verrà restituita, al netto di eventuali oneri e spese bancari, sul conto dal quale è stata versata.

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 nei tempi e con le modalità sopra indicate.

ESAME DELLE OFFERTE E DELIBERAZIONE SULLE STESSE. 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. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione. 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, e sempre che non siano presentate le istanze di assegnazione. 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 sono state presentate istanze di assegnazione. 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, 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'antiorità di 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 sono 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.

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.

ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI

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

MUTUI IPOTECARI. Sul sito internet www.abi.it è consultabile l'elenco delle banche convenzionate per la concessione di mutui ipotecari.

CONDIZIONI DI VENDITA. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicché 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, sicché 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, etc. etc.), 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 da parte del consulente tecnico d'ufficio.

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

Del presente avviso è fatta pubblicità per pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; per affissione a mezzo manifesti murali; per pubblicazione per estratto, per una sola volta, sul quotidiano **"La Repubblica - Ed. Bari"** e per pubblicazione sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**.

Si omette il nome dell'esecutato ai sensi del D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003.

Barletta, 29 ottobre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Maddalena Palmitessa