

Proc. N. 143/2022 R. G. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIALE

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Di Nunzio, con studio in Trani in via Vittorio Malcangi n. 81, delegato alle operazioni di vendita disposte dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Francesca Pastore, con ordinanza del 23/10/2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 143/2022 R.G. Es.

AVVISA

che il giorno **15 APRILE 2025, alle ore 10:30** col seguito, si procederà alla **vendita sincrona telematica** dei beni immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "**Vendita sincrona telematica**" sul portale internet: www.spazioaste.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

Studio a CANOSA DI PUGLIA Via Giovanni da Procida 2, della superficie commerciale di 214,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento ad uso studio medico disposto su due livelli. Il primo piano è costituito da un ingresso-reception, tre studi ed un laboratorio. Tramite una scala a rampa unica si giunge al secondo piano costituito da tre laboratori ed un'ampia pertinenza esterna. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 3,64.

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Andria, Barletta). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'immobile oggetto di esecuzione si accede dal civ.2 di via Giovanni da Procida. Da qui, mediante una scala a rampa unica dotata di montascale elettrico, si giunge al primo livello ed all'ingresso dell'appartamento adibito a studio dentistico. Il primo ambiente a cui si accede dalla porta di ingresso è la reception. Essa è dotata di una porta sul lato destro, che conduce alla sala d'attesa, di una porta sulla parete di fronte all'ingresso che permette di giungere allo studio 1 e di un varco che conduce al

disimpegno 1. Da questo si accede, invece, agli studi 2 e 3, che comunicano anche attraverso il laboratorio 1, ed al disimpegno 2. Quest'ultimo dispone di una porta blindata, a cui si giunge da un ingresso su via Sicilia, e di una porta scorrevole che invece conduce alla scala a rampa unica di collegamento con il secondo livello. Tutti gli ambienti del primo piano sono coperti con solaio piano con altezza interna di circa 3,7 m. Gli unici ambienti che presentano un abbassamento del solaio sono i disimpegni 1 e 2 in cui si raggiunge un'altezza di 2,2 m. Lo studio al primo piano dispone di due wc, collocati nella sala d'attesa e nello studio 1, e di quattro balconi di cui uno su via Giovanni da Procida, due su via M. Pasculli e uno su via Sicilia. Gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro, mentre le porte interne sono realizzate in legno e sono del tipo scorrevole esterno alla muratura. Tutti gli ambienti sono pavimentati con parquet ad eccezione dei bagni che, invece, sono pavimentati con piastrelle in ceramica. Tutte le pareti del primo livello sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile, mentre quelle dei bagni sono piastrellate fino all'altezza di circa 2 m. L'appartamento del secondo piano, adibito a laboratorio odontotecnico, è suddiviso in 3 ambienti. Al primo si giunge direttamente dalla scala di accesso (Laboratorio 2), il secondo (Laboratorio 3) è stato ricavato nel Laboratorio 2 mediante dei tramezzi con finestre a nastro, mentre al Laboratorio 4 si giunge attraversando un varco con porta scorrevole. Una porta finestra situata sulla parete sud est consente l'accesso alla pertinenza esterna. Il Laboratorio 3 è coperto con una doppia falda realizzata con struttura in ferro e con altezza di gronda di 2,3 m e di colmo di 3 m. Il laboratorio 4, invece, è dotato di copertura a falda unica con altezza di gronda di 2,3 m e altezza di colmo di circa 2,7 m. Il laboratorio al secondo piano dispone di un wc, collocati nella Laboratorio 2, e di una pertinenza esterna in posizione angolare tra via Giovanni da Procida e via M. Pasculli. Gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro, mentre le porte interne sono realizzate in legno e sono del tipo scorrevole esterno alla muratura. Tutti gli ambienti sono pavimentati in Pietra di Trani. Tutte le pareti del secondo livello sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile, mentre quelle del bagno sono piastrellate fino all'altezza di circa 2 m.

Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 402 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 11 vani, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI DA PROCIDA n. 2 , piano: 1-2, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/07/2018 Pratica n. BA0191275 in atti dal 30/07/2018 A/2-A/10 (n. 54861.1/2018) Coerenze: Via Giovanni da Procida, Via M Pasculli, via Sicilia, p.lla 544, p.lla 5056 Si precisa che all'u.i.u. oggetto di analisi risulta graffata l'u.i.u. censita al NCEU al Fg.88 p.lla 545 sub.8.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2018.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

CONFORMITÀ EDILIZIA: (normativa di riferimento: Dpr 380/2001 e s.m.i.). L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

Provenienza dell'immobile all'esecutato:

Per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1990), con atto stipulato il 30/12/1990 a firma di Notaio Vincenzo Pappa Monteforte ai nn. Rep. 2046 - Racc. 625 di repertorio, registrato il 18/01/1991 a Barletta ai nn. 634-1V, trascritto il 19/01/1991 a Trani ai nn. d.o. 2078 - part. 1800.

Pratiche Edilizie e situazione urbanistica:

PRATICHE EDILIZIE:

- Autorizzazione edilizia N. autorizzazione 2/B, intestata a BARRACCHIA Angelo Michele, per lavori di sostituzione tegole-rifacimento intonaco prospetto- apertura porte finestre- coibentazione lastrico solare, presentata il 08/02/1991 con il n. 2133 di protocollo.
- Autorizzazione edilizia N. autorizzazione 6/B, intestata a BARRACCHIA Angelo Michele, per lavori di sostituzione muri perimetrali 2° piano, sostituzione solaio 2° piano, sostituzione capriate in legno, realizzazione massetto alleggerito, presentata il 15/05/1991 con il n. 6195 di protocollo, rilasciata il 14/06/1992.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG-PIANO URBANISTICO GENERALE vigente, in forza di delibera Piano Urbanistico Generale definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 19 del 18/03/2014, efficace dal 18/04/2014 (Burp n. 53/2014 del 17.04.2014), ai sensi dell'art. 11 della L.r. n. 20/2001, l'immobile ricade in zona Contesto urbano consolidato - CUC. Norme

tecniche di attuazione ed indici: 45.2-CUC.C, Contesto urbano consolidato 1. In tali contesti, sono consentiti gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia che non comportino modificazioni nei prospetti degli edifici di pregio segnalati dal PUG. Sono inoltre consentiti gli ampliamenti e le sopraelevazioni nei limiti di seguito riportati. 2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo se estesi all'intero isolato e dovranno garantire il restauro degli edifici di pregio segnalati dal PUG. Gli interventi dovranno comunque prevedere la organica riqualificazione abitativa dell'intero edificato esistente nell'isolato attraverso: aggregazioni o divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volumi per servizi (collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici). Nella zona sono consentite le sostituzioni edilizie, eccetto che per gli edifici segnalati, mantenendo gli allineamenti plano-altimetrici ed il numero dei piani esistenti. Sono parimenti consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici non segnalati e quelli di nuova costruzione su lotti liberi, che abbiano almeno uno dei lati su fronte strada. 3. Nel caso di rinvenimenti di natura archeologica, e per interventi finalizzati alla "musealizzazione" dei ritrovamenti sono consentite: •deroghe ai parametri urbanistici fissati dai punti precedenti; •delocalizzazione delle volumetrie con le procedure previste dall'art.49.1 delle NTA. Il progetto deve essere preceduto da uno studio di "fattibilità", da approvarsi con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale, previo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia. Successivamente, il progetto segue le procedure ordinarie previste per il rilascio del PdC. Art.45-CU.C, Contesto urbano consolidati da mantenere e qualificare 45.1-CUC.CC, Contesto urbano consolidato compatto1. In tali contesti, nel rispetto delle direttive di tutela disciplinate dal PUG/strutturale, sono consentiti gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, che non comportino modificazioni nei prospetti degli edifici di pregio segnalati dal PUG. 2. Nel caso di rinvenimenti di natura archeologica, e per interventi finalizzati alla "musealizzazione" dei ritrovamenti sono consentite:

- deroghe ai parametri urbanistici fissati dai punti precedenti;
- delocalizzazione delle volumetrie con le procedure previste dall'art.49.1 delle NTA. Il progetto deve essere preceduto da uno studio di "fattibilità", da approvarsi con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale, previo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia. Successivamente, il progetto segue le procedure ordinarie previste per il rilascio del PdC.

Stato di occupazione: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 108.540,00 (Euro centoottomilacinquecentoquaranta/00);

OFFERTA MINIMA: Euro 81.405,00 (Euro ottantunomilaquattrocentocinque/00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.171,00 (Euro duemilacentosettantuno/00).

Per la consistenza e descrizione degli immobili si fa comunque espresso rinvio alla Consulenza Tecnica di Ufficio redatta dall'arch. Silvia Mariapia Terlizzi, consultabile presso lo studio del suddetto professionista.

Il presente avviso di vendita, la relazione di stima degli immobili di cui ai suddetti lotti nonché la suindicata ordinanza di vendita sono pubblicati sul portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.venditegiudiziarieitalia.it, www.tribunaleditrani.net, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.spazioaste.it

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La predetta vendita avrà luogo alle condizioni e modalità di seguito riportate:

1) OFFERTA

- a) L' offerta in bollo da € 16,00 deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita (ore 12:00 del 14 aprile 2025) 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.spazioaste.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); **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 elettronica 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 minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una Società o un Ente, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita i.v.a. ed

il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della Società o dell'Ente ed i poteri conferiti all'offerente; **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.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 a 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.6)** il 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;

- b) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'artt. 12 co. 4° e 13 D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa;
- c) 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.1)** 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.2)** 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;

2) 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. n. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito", con valuta di accredito sul conto della procedura, intestato al Tribunale di Trani, entro il termine ultimo per offrire (giorno precedente l'esame delle offerte); IBAN della procedura IT17X0542441720000001004270 casuale bonifico "Versamento cauzione lotto N. 1 procedura E.I. 143/2022";

3) **INEFFICACIA DELL'OFFERTA**

Sarà inefficacia 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 2).

4) **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui 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 www.spazioaste.it

5) **MODALITA' 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 al successivo punto n. 8. 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 di cui al successivo punto n. 8.

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 cosiddetta 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 di cui al successivo punto n. 8.

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 dell'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 ed 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.

6) VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla vendita definitiva o nel minor termine indicato nell'offerta, verserà il prezzo di aggiudicazione detratta la somma già versata a titolo di cauzione, con le stesse 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.

7) FONDO SPESE

Nello stesso termine di cui al punto 6), 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.

8) 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.

9) 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;

10) 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 ed 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.

11) RINVIO

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

Tutte le attività connesse alla vendita oggetto del presente avviso, ad eccezione dell'esame delle offerte e della deliberazione sulle stesse che avverranno mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "vendita sincrona telematica" sul portale internet www.astalegale.net, saranno espletate presso lo studio del professionista delegato dott. Vincenzo Di Nunzio con studio in Trani alla via Vittorio Malcangi n. 81, pec: vincenzodinunzio@odcetrani.it, tel. 0883/584017, fax 0883/955371 dove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione il lunedì e giovedì dalle ore 18,30 alle ore 19,30.

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

Trani, 7 gennaio 2025

Il professionista delegato
dott. Vincenzo Di Nunzio