

Proc. n. 99/2023 R.G.Es.



TRIBUNALE DI TRANI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON
MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto avvocato Angela Anna Astolfi, con studio in Canosa di Puglia alla Via Muzio Scevola N.15, iscritto presso l'ordine degli Avvocati di Trani, delegato dal G. E. dott.ssa Maria Azzurra Guerra con ordinanza di vendita delegata del 27.02.2024 comunicata in data 28.02.2024 e successivi provvedimenti, nella proc.esec.imm. n.99/2023 R.G.

AVVISA

che il giorno **28 luglio 2026** alle ore **10.30 col seguito**, si procederà **alla vendita senza incanto mediante la modalità telematica** di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "vendita sincrona telematica" presso e tramite la piattaforma internet www.astetelematiche.it, del compendio pignorato di seguito descritto.

LOTTO N.2:

Parte di fabbricato sito in Andria posto su Via Giacomo Leopardi e precisamente: piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 56, piano S2.

L'autorimessa ubicata al secondo piano interrato di edificio condominiale, collocata in una edificio di recente costruzione, della superficie catastale di 141,00 mq, è dotato di un solo accesso carrabile, tramite piattaforma montacarichi e di un accesso pedonale da vano scale condominiale.

Il Fabbricato confina con pubblica via su lato Nord (Via Giusti) ed Est (Via Leopardi) e con altri fabbricati su lato Ovest e sud

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con

vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 215 p.lla 147 sub 6, categoria C6, classe 4 , consistenza 131 mq, - rendita euro:358,58, Piano S2, intestato all'esecutato.

L'immobile nello stato in cui si trova è conforme a quanto riportato negli atti catastali.

L'autorimessa, con accesso carrabile tramite montacarichi per autoveicoli funzionante, con accesso da Via Leopardi 56 ed a servizio di Piano Terra, Primo e secondo piano interrato, ed accesso pedonale da vano scala condominiale ha :

- impianto elettrico di piano funzionante costituito da parti sottotraccia e fuoritraccia di tipo industriale e civile;
- aereazione naturale tramite aperture di ventilazione.

Non sono presenti bagni e impianto idrico.

All'interno dell'immobile è posizionato l'autoclave, la riserva idrica e l'impianto di produzione e distribuzione di aria compressa a servizio degli altri piani del fabbricato (trattasi di servitù esistente).

Parti comuni:

- Vano scale condominiale, androne e accesso esterno (sub. 2 - B.C.N.C.) comuni a tutti i livelli del fabbricato da piano S2 a piano 2;
- Vano per montacarichi per autoveicoli ed impianto montacarichi ivi installato, comune ai piani: T-S1 ed S2

Con atto del 29/12/1997 la ditta debitrice eseguita ha acquistato suolo con relativo fabbricato all'epoca censiti in Catasto al Foglio 37 particella 5897 sub 1 e 2, successivamente demoliti e oggetto di soppressione che ha dato origine agli attuali identificativi catastali.

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato in via Giacomo Leopardi 52-54-56 ricade nell'ambito del P.R.G. della città di Andria adottato con delibera di CC n. 13 del 12/01/2023 ed in particolare nella zona B - Zone di completamento - Zona B1, per le quali le norme tecniche di attuazione prevedono al punto 6.5 "Disposizioni generali"

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 31 del 29/03/1999; variante successiva in forza di D.I.A del 22/03/2000; comunicazione di fine lavori del 23/05/2000 La richiesta di abitabilità del fabbricato è stata presentata il 9 agosto 2000.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Lo stato dei luoghi è risultato conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione ospita oltre che gli immobili staggiti un appartamento posto al piano secondo appartenente a terzo soggetto non coinvolto nel procedimento

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario (impresa) in virtù di atto di compravendita del 29/12/1997 a rogito del Notaio Sbrano Emanuele di Andria N. repertorio n.11521 /3837, trascritto il 31/12/1997 nn.22077/17051.

Valore base d'asta Euro 73.248,00

(euro settantatremiladuecentoquarantotto virgola zero zero)

Offerta minima Euro 54.936,00

(euro cinquantaquattromilanovecentotrentasei virgola zero zero)

Rilancio minimo in sede di gara a seguito di più offerte Euro 1.464,96

(euro millequattrocentosessantaquattro virgola novantasei)

Immobile libero.

Circa la consistenza e la descrizione del lotto oggetto di vendita si fa espresso riferimento alla perizia di stima dell' Ing. De Biase Pasquale Francesco , depositata il 24.01.2024 in Cancelleria, che potrà essere visionata nello studio del sottoscritto Professionista Delegato e sulla su indicata piattaforma internet.

Inoltre la partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica di ufficio mediante apposita dichiarazione.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto-escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge-dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente, a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c. **a pena di inefficacia entro il giorno precedente la vendita (sclusi sabato e festivi)**, con le modalità di cui al capo III del D.M. n.32/2015 e di seguito specificate. Per la compilazione e l'invio è possibile seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione " documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

A) **L'offerta per partecipare a tale vendita**, in bollo da € 16,00, dovranno 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 27 luglio 2026**, giorno immediatamente 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 offer-tapvp.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**);

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 geni-

tori 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 (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) **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; 1. il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; 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; 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 cauzione, di importo complessivo

pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015;

-cauzione nella vendita senza incanto. 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, a favore del **TRIBUNALE DI TRANI IBAN della procedura IT21 V030 6941 4021 0000 0590 004-BANCA INTESA SANPAOLO-FILIALE DI CANOSA DI PUGLIA causale bonifico “ cauzione vendita lotto n...proc.esec. imm. n.r.g.es. 99/2023 Tribunale di Trani” (specificando il lotto oggetto dell’offerta)**, allegando all’offerta la ricevuta del bonifico eseguito, in formato pdf o xlm. Si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato in modo che l’accredito della cauzione sul conto innanzi indicato dovrà avvenire entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte(giorno precedente la vendita che, qualora cada di sabato o festivo, si considera il giorno immediatamente precedente). Qualora il giorno fissato per l’udienza telematica sincrona non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Sarà inefficace 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 precedente, non accompagnata dalla cauzione nei tempi e con le modalità sopra indicate.

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.

-In caso di unica offerta pari o superiore al valore base stabilito per l’esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz’altro accolta. In

questo caso avrà luogo la vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al punto successivo.

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.

-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 all'offerta minima, il professionista inviterà gli offerenti ad una gara con la modalità sincrona 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 sia 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 seguito indicate.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato 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, si 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.

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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto

degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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 con causale “versamento saldo prezzo per aggiudicazione lotto n... proc.esec. imm.n.r.g.es. 99/2023 Tribunale di Trani” (specificando il lotto oggetto 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) **con causale “versamento fondo spese per aggiudicazione lotto n... proc.esec. imm.n.r.g.es. 99/2023 Tribunale di Trani” (specificando il lotto oggetto dell'offerta),** 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.

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.

MUTUI E FINANZIAMENTI. I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari e/o finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito internet www.abi.it

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 "astegiudiziarie.it" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Condizioni generali 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della l.28.02.1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Per maggiori informazioni relative alla procedura, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Angela Anna Astolfi sito in Canosa di Puglia alla Via Muzio Scevola n.15, previo appuntamento telefonico ai numeri 0883.881853- cell. 3333472317 - indirizzo mail: studioastolfiaa@libero.it.

Il Custode giudiziario degli immobili su indicati è il sottoscritto Professionista Delegato.

Si omette il nome del debitore ai sensi del Regolamento UE 2019/679 sulla protezione dei dati.

Canosa di P. li 18.05.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Angela Anna Astolfi