

Procedura esecutiva immobiliare n. 262/2017

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Michele Gigliobianco, con studio ad Andria in via Foggia n. 2, delegato alle operazioni di vendita nella procedura n. 262/2017 R.G. Es. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, essendo andato deserto il precedente tentativo di vendita

AVVISA

che **il giorno 10.09.2019 alle ore 11,00** presso l'aula di udienza del Tribunale di Trani, a Trani in Piazza Trieste n. 1, al primo piano, si procederà alla vendita senza incanto nella modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/15 dell'immobile appresso indicato, meglio descritto nella Relazione Tecnica di stima del 17.04.2018 a firma dell'esperto Arch. Michele Binetti, alla quale si fa completo riferimento.

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento posto al terzo piano, avente accesso dal civico 168, scala D, di Via Corsica, a Canosa di Puglia.

L'appartamento, di quattro vani ed accessori, ha una superficie interna di circa mq. 120,00 e confina con cortile e giardino condominiale e con vano scale; sono altresì presenti due balconi prospicienti i due prospetti principali del fabbricato e cioè sul cortile di via Corsica e su quello opposto, per complessivi mq. 28,00 circa.

L'appartamento è censito in c.f. al fg. 39, p.lla 355, sub. 26, via Corsica 142, 3° piano, scala D, cat. A/3, cl. 4, vani 6,5, superficie catastale mq. 125, rendita € 436,41.

L'edificio di cui fanno parte di detti cespiti è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 131/75 bis, rilasciata dal Comune di Canosa di Puglia in data 21 novembre 1975; il CTU riferisce che l'intera palazzina, unitamente alle altre del medesimo lotto oggetto della predetta concessione edilizia, risultano sprovviste di certificato di agibilità e che la pratica per il rilascio del medesimo risulta non conclusa.

Inoltre, il CTU riferisce che la planimetria catastale è difforme, per modifiche operate all'interno dell'appartamento, rispetto allo stato di fatto, per cui va aggiornata e regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario, nei termini di legge.

L'immobile è occupato dagli esecutati.

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata con atto del 18.10.2006 a rogito notaio d'Ambrosio Chiara, già di Canosa di Puglia, rep. n. 3921/1506, trascritto il 20.10.2006 ai nn. 25019/16898.

VALORE BASE: € 104.466,00 (euro centoquattromilaquattrocentosessantasei/00);

OFFERTA MINIMA: € 78.349,50 (euro settantottomilatrecentoquarantanove/50);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.089,32 (euro duemilaottantanove/32).

La relazione di stima dell'immobile di cui al suddetto lotto, nonché l'ordinanza di vendita di cui innanzi, sono pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaletrani.it, www.giustizia.bari.it, ai quali si fa completo riferimento.

* * * * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi alla vendita, nelle forme di rito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "VENDITA SINCRONA MISTA", per cui gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione in via analogica (secondo le disposizioni di seguito indicate) o in via telematica, tramite il medesimo portale o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (www.astetelematiche.it).

L'offerente parteciperà alla vendita con la medesima modalità (telematica o analogica) con cui ha presentato l'offerta.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

Offerte analogiche e telematiche. Le offerte di acquisto potranno essere presentate, in bollo da € 16,00, con modalità analogica o telematica, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del 09.09.2019.

A Le offerte di acquisto analogiche, irrevocabili salvi i casi di cui all'art. 571, co. II, c.p.c., dovranno essere effettuate mediante istanza sottoscritta in carta legale (con marca da bollo da € 16,00) e contenuta in busta chiusa senza apposizione di segno distintivo, depositata, anche a cura di persona diversa dall'offerente, presso lo studio del professionista delegato Avv. Michele Gigliobianco, sito ad Andria in via Foggia n. 2.

All'esterno della busta chiusa, contenente l'offerta d'acquisto, saranno annotati, a cura del professionista delegato, il nome – previa identificazione – di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato nonché la data fissata per l'esame delle

offerte. Le buste saranno aperte per l'esame delle offerte e per la deliberazione sulle stesse alla suddetta data del 10.09.2019 alle ore 11,00 alla presenza degli offerenti. Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparire in sede di esame delle offerte per eventuali osservazioni in ordine alle offerte, e ai fini della partecipazione all'eventuale gara prevista per legge.

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio dell'offerente, recapito telefonico, stato civile di chi sottoscrive l'offerta; in caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge e, in caso di separazione dei beni, un estratto dell'atto di matrimonio;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minore, l'offerta va sottoscritta dai genitori, ovvero da colui che esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà allegarsi in copia autentica all'offerta;
- nell'ipotesi in cui offerente sia una società, occorrerà riportare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare il certificato di data non anteriore a tre mesi rilasciato dalla Camera di Commercio per la verifica dei poteri di rappresentanza. In caso di società di capitali amministrate da un Consiglio di Amministrazione, occorre allegare estratto autentico della delibera consiliare di autorizzazione;
- se l'offerta è presentata per persona, ditta o società da nominare, l'offerta andrà corredata dalla fotocopia del tesserino dell'Ordine di appartenenza dell'Avvocato offerente;
- dichiarazione di residenza nel circondario del Tribunale di Trani ovvero elezione di domicilio in Trani;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- indicazione dell'offerta, che potrà essere pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base d'asta;
- indicazione del termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, nonché delle modalità del versamento stesso; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di 120 giorni;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad effettuare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo Avvocato, per persona da nominare ex art. 583 c.p.c., nel qual caso resta fermo il termine di tre giorni per la nomina ed il deposito del mandato.

Le offerte sono irrevocabili salvo che: a) sia disposta dal Giudice la vendita con incanto; b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e l'offerta non sia stata accolta.

B Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere presentate nei medesimi termini e con le medesime caratteristiche e contenuti di cui alle offerte analogiche, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/15, tramite il medesimo portale su cui si svolge l'asta (www.astetelematiche.it) o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. In particolare l'offerta presentata con modalità telematica dovrà essere formulata con i dati dell'offerta analogica oltre i seguenti:

- indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

L'offerente parteciperà alla vendita con la medesima modalità (analogica o telematica) in cui ha presentato l'offerta.

Cauzione. L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari complessivamente al 10% del prezzo offerto, da versarsi:

- in caso di offerta analogica, a mezzo uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al sottoscritto professionista delegato (Avv. Michele Gigliobianco – RGE n. 262/2017) da inserire in un busta chiusa, unitamente all'offerta;
- in caso di offerta telematica, l'offerente dovrà versare la cauzione (cui va aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di marca da bollo) mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta di bonifico "eseguito", con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (giorno precedente l'esame delle offerte), il cui codice IBAN è il seguente IT13X031274134000000003276.

Inefficacia dell'offerta. L'offerta sarà inefficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione, ovvero se inferiore all'offerta minima innanzi indicata o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità suddette.

Deliberazione sulle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno presso l'aula di udienza del Tribunale di Trani, alla Piazza Trieste n. 1, il giorno

non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal professionista delegato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata (ore 11,00), mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, "vendita sincrona mista". Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle 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'unica 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 nuova vendita e sempre che non siano state presentate le istanze di assegnazione di cui al punto 7).

B. PLURALITA' DI OFFERTE. In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui un'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 procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non può aver 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'antioriorità nella 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 siano 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.

Non è ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto.

Versamento del prezzo e del fondo spese. In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare nello studio del professionista delegato, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al professionista, oppure, nel medesimo termine, tramite bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto corrente della procedura, IBAN della procedura IT13X031274134000000003276, causale bonifico "versamento saldo prezzo lotto procedura Es. Imm. n. 262/2017", il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione della cauzione già versata, nonché un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo eventuali necessarie integrazioni) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui le spese di registrazione, trascrizione e voltura, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura, ai sensi dell'art. 2770 c.c..

In caso di credito fondiario (art. 41 t.u.b.) il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore dell'istituto di credito procedente o intervenuto, 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.

Finanziamenti. Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari per l'acquisto degli immobili delle procedure esecutive. La lista delle banche ed istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito www.abi.it, nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del predetto Tribunale, oltre che nello studio del professionista delegato.

Condizioni di vendita. Si dà atto che, in ogni caso, la vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, se e come esistenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte i cespiti in vendita; b) è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; c) non è

soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di legge ai fini di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, nei termini di legge.

Assegnazione. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione al professionista delegato, 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.

Tutte le attività connesse alla vendita oggetto del presente avviso, fatta eccezione per l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse, che avverrà presso l'aula d'udienza del Tribunale di Trani, in Piazza Trieste n. 1, al primo piano, saranno espletate nello studio del professionista delegato ad Andria in via Foggia n. 2, tel. 0883.554770, fax 0883.1983332, e-mail: michele.gigliobianco@virgilio.it dove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione, anche relative alla generalità del debitore.

Altre condizioni e modalità di vendita sono riportate nella ordinanza di delega.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia.

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

Andria, 10.05.2019

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Gigliobianco