

Procedura esecutiva immobiliare n. 184/2022

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

Il sottoscritto Avv. Michele Gigliobianco, con studio ad Andria in via Foggia n. 2, delegato alle operazioni di vendita nella procedura n. 184/2022 R.G. Es. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani,

AVVISA

che **il giorno 15.05.2024 alle ore 10,00, con il seguito**, si procederà alla vendita senza incanto nella modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/15 dell'immobile appresso indicato, meglio descritto nella Relazione Tecnica di stima a firma dell'esperto Ing. Nicola Montingelli, alla quale si fa completo riferimento, tramite il portale internet: www.gobidreal.it, secondo le condizioni di vendita appresso indicate.

LOTTO UNO

Piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano di circa mq. 135, composto da quattro vani ed accessori, sito ad Andria in via Natta, con accesso dal civico 25, privo di ascensore; confinante con proprietà di terzi o aventi causa, via Giulio Natta, con scala condominiale, salvo altri.

In c.f. del Comune di Andria al fg. 28, p.lla 1651, sub. 5, via Giambattista Morgagni n. 11, piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5, r.c. € 477,72.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in vendita è stato realizzato in assenza di licenza edilizia; in data 06 maggio 2004 è stata rilasciata dal Comune di Andria Concessione in sanatoria n. 5029/S del Registro (P.E.C. n. 1404/86).

Il Perito ha verificato che l'unità immobiliare in vendita risulta catastalmente sostanzialmente conforme.

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata con atto di donazione del 22.10.2014 a rogito notaio Sabino Zinni, rep. n. 38.311/15.943, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani il 06.11.2014 ai nn. 14481/18366.

VALORE BASE: € 139.000,00 (centotrentanovemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 104.250,00 (centoquattromiladuecentocinqua/00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.780,00 (duemilasettecentoottanta/00).

LOTTO DUE

Piena proprietà del vano deposito di circa mq. 60, con annesso wc, posto al piano terra del fabbricato sito ad Andria, con accesso da via Natta n. 23 ovvero mediante porta di accesso dall'androne delle scale del civico 25 della medesima via.

Più precisamente, l'accesso al vano deposito in vendita avviene attraversando la zona antistante del piano terra dedicata al parcheggio di autoveicoli, dalla quale è delimitato mediante una muratura con sovrastanti vetrate.

E' confinante con via Giulio Natta, con corsia di scorrimento, salvo altri.

In c.f. del Comune di Andria al fg. 28, p.lla 1651, sub. 14, via Natta n. 23, piano T, cat. C/2, cl. 8, mq. 55, r.c. € 176,11.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in vendita è stato realizzato in assenza di licenza edilizia; in data 06 maggio 2004 è stata rilasciata dal Comune di Andria Concessione in sanatoria n. 5029/S del Registro (P.E.C. n. 1404/86) e successiva D.I.A. del 28 marzo 2006, prot. n. 17251/2006 finalizzata alla realizzazione di opere di divisione e variazione della destinazione d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta, secondo il Perito Estimatore, dal punto di vista edilizio-urbanistico non conforme in riferimento alla sua effettiva destinazione d'uso, assimilabile ad un'abitazione sebbene priva di zona notte. Infatti, l'ambiente si presenta come una vera zona giorno, con zona cucina e restante parte destinata al pranzo, con camino e controsoffitto in doghe e travi in legno.

Secondo lo stesso Consulente, tale difformità non può essere sanata in quanto non sono rispettati i requisiti igienico-sanitari previsti per gli ambienti abitabili.

Inoltre, lo stesso Perito Estimatore precisa che l'unità immobiliare in questione risulta catastalmente non conforme.

L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata.

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata con atto di donazione del 22.10.2014 a rogito notaio Sabino Zinni, rep. n. 38.311/15.943, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani il 06.11.2014 ai nn. 14481/18366.

VALORE BASE: € 41.000,00 (quarantunomila/00);

OFFERTA MINIMA: € 30.750,00 (trentamilasettecentocinquanta/00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 820,00 (ottocentoventi/00).

LOTTO TRE

Piena proprietà del posto auto di circa mq. 10, sito al piano terra del fabbricato con accesso dal civico 23 di via Giulio Natta, ad Andria; il posto auto non è identificato mediante segnaletica o altra metodologia.

È confinante con via Giulio Natta, con corsia di scorrimento, con proprietà di terzi, salvo altri.

In c.f. del Comune di Andria al fg. 28, p.lla 1651, sub. 12, via Natta n. 23, piano T, cat. C/6, cl. 6, mq. 10, r.c. € 37,70.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in vendita è stato realizzato in assenza di licenza edilizia; in data 06 maggio 2004 è stata rilasciata dal Comune di Andria Concessione in sanatoria n. 5029/S del Registro (P.E.C. n. 1404/86) e successiva D.I.A. del 28 marzo 2006, prot. n. 17251/2006 finalizzata alla realizzazione di opere di divisione e variazione della destinazione d'uso.

Secondo il Perito Estimatore, l'unità immobiliare in questione risulta, dal punto di vista edilizio-urbanistico, nonché catastale, sostanzialmente conforme.

L'immobile è nella disponibilità della parte eseguita.

L'immobile è pervenuto alla parte eseguita con atto di donazione del 22.10.2014 a rogito notaio Sabino Zinni, rep. n. 38.311/15.943, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani il 06.11.2014 ai nn. 14481/18366.

VALORE BASE: € 6.000,00 (seimila/00)

OFFERTA MINIMA: € 4.500,00 (quattromilacinquecento00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 120,00 (centoventi/00).

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà del posto auto, di circa mq. 10, sito al piano terra del fabbricato con

accesso dal civico 23 di via Giulio Natta, ad Andria; il posto auto non è identificato mediante segnaletica o altra metodologia.

È confinante con via Giulio Natta, con corsia di scorrimento, con proprietà di terzi, salvo altri.

In c.f. del Comune di Andria al fg. 28, p.lla 1651, sub. 13, via Natta n. 23, piano T, cat. C/6, cl. 6, mq. 10, r.c. € 37,70.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in vendita è stato realizzato in assenza di licenza edilizia; in data 06 maggio 2004 è stata rilasciata dal Comune di Andria Concessione in sanatoria n. 5029/S del Registro (P.E.C. n. 1404/86) e successiva D.I.A. del 28 marzo 2006, prot. n. 17251/2006 finalizzata alla realizzazione di opere di divisione e variazione della destinazione d'uso.

Secondo il Perito Estimatore, l'unità immobiliare in questione risulta, dal punto di vista edilizio-urbanistico, nonché catastale, sostanzialmente conforme.

L'immobile è nella disponibilità della parte eseguita.

L'immobile è pervenuto alla parte eseguita con atto di donazione del 22.10.2014 a rogito notaio Sabino Zinni, rep. n. 38.311/15.943, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani il 06.11.2014 ai nn. 14481/18366.

VALORE BASE: € 6.000,00 (seimila/00);

OFFERTA MINIMA: € 4.500,00 (quattromilacinquecento00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 120,00 (centoventi/00).

LOTTO CINQUE

Piena proprietà del posto auto, di circa mq. 10, sito al piano terra del fabbricato con accesso dal civico 23 di via Giulio Natta, ad Andria; il posto auto non è identificato mediante segnaletica o altra metodologia.

È confinante con via Giulio Natta, con corsia di scorrimento, con proprietà di terzi, salvo altri.

In c.f. del Comune di Andria al fg. 28, p.lla 1651, sub. 15, via Natta n. 23, piano T, cat. C/6,

cl. 6, mq. 10, r.c. € 37,70.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in vendita è stato realizzato in assenza di licenza edilizia; in data 06 maggio 2004 è stata rilasciata dal Comune di Andria Concessione in sanatoria n. 5029/S del Registro (P.E.C. n. 1404/86) e successiva D.I.A. del 28 marzo 2006, prot. n. 17251/2006 finalizzata alla realizzazione di opere di divisione e variazione della destinazione d'uso.

Secondo il Perito Estimatore, l'unità immobiliare in questione risulta, dal punto di vista edilizio-urbanistico, nonché catastale, sostanzialmente conforme.

L'immobile è nella disponibilità della parte eseguita.

L'immobile è pervenuto alla parte eseguita con atto di donazione del 22.10.2014 a rogito notaio Sabino Zinni, rep. n. 38.311/15.943, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani il 06.11.2014 ai nn. 14481/18366.

VALORE BASE: € 7.000,00 (settemila/00);

OFFERTA MINIMA: € 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 140,00 (centoquaranta/00).

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, affisso con manifesti murali nel Comune di Andria, pubblicato per estratto sul quotidiano "La Repubblica" e, per esteso, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet www.gobidreal.it, www.gobid.it, www.asteanunci.it, a cui si fa completo riferimento.

* * * * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi alla vendita senza incanto, nelle forme di rito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "VENDITA SINCRONA TELEMATICA", per cui gli offerenti potranno procedere a presentare offerte e cauzione in via telematica, tramite la piattaforma www.gobidreal.it.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITAOfferte. Le offerte di acquisto potranno essere presentate, in bollo da € 16,00, con modalità telematica, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del 14.05.2024.

A Le offerte di acquisto telematiche devono essere sottoscritte digitalmente dall'offerente, sono irrevocabili salvi i casi di cui all'art. 571, co. III, c.p.c., dovranno essere effettuate

entro le ore 12,00 del 14.05.2024 con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/15, 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 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).

a1) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; **b)** l'offerta dovrà contenere: **b1)** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio dell'offerente, 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 (vanno allegate copie del documento di identità e del codice fiscale, e va indicato il regime patrimoniale). 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; **b2)** ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; **b3)** data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **b4)** dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; **b5)** il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore 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 addebitata la somma oggetto del bonifico al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione, al netto degli oneri bancari, in caso di mancata aggiudicazione; **b6)** 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; **b6)** la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima; **b8)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **c)** sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui agli artt. 12 co. IV 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 Avvocato, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni

festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte l'Avvocato aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; **d1)** 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; **d2)** il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione su formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della cancelleria.

Si procederà all'esame delle offerte alla suddetta data del 15.05.2024 alle ore 10,00.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad effettuare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Cauzione. L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari complessivamente al 10% del prezzo offerto (cui va aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di marca da bollo), da versarsi 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 corrente della procedura acceso presso la Banca Credito Emiliano (CREDEM), filiale di Andria, intestato a "Proc. Esec. Imm. n. 184/2022 - Trib. Trani" (IBAN IT 44C0303241344010000919277), con causale "Versamento cauzione lotto n..... proc. esec. RGEs n. 184/2022 Trib. Trani", specificando il lotto per il quale si intende concorrere, entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (giorno precedente l'esame delle offerte, quindi entro il 14 maggio 2024, alle ore 12,00).

Il bonifico dovrà quindi essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. È pertanto onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Il pagamento del bollo (€ 16,00) dovrà essere fatto telematicamente con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici (<https://pst.giustizia.it>). La ricevuta di pagamento dell'importo di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

In caso di non aggiudicazione e all'esito della gara tra più offerenti, l'importo versato a

titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico su conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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 ha prestato cauzione nei tempi e con le modalità suddette.

Deliberazione sulle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal professionista delegato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 32/2015, "vendita sincrona telematica", sulla piattaforma del Gestore della Vendita (www.gobidreal.it). 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, di cui oltre. 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 una nuova vendita, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

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 procede 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.

Versamento del prezzo e fondo spese. In caso di avvenuta aggiudicazione, l'offerente verserà il saldo, detratta la somma già versata a titolo di cauzione, entro il termine indicato in offerta (o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non suscettibile di proroghe), 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 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.

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 (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 co. II c.c..

Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari

all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

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 internet *www.abi.it*.

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 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.

Ogni eventuale informazione potrà essere acquisita nello studio del professionista delegato ad Andria in via Foggia n. 2, telefonicamente al n. 0883.554770 o a mezzo e-mail al seguente indirizzo: michele.gigliobianco@virgilio.it.

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, 29.02.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Gigliobianco