AVV. MARIANNA CATINO
Via G. Bovio, 179 - Tel. 43758
TRANI

TRIBUNALE DI TRANI

Avviso di Vendita Immobiliare Delegata Senza Incanto

(con modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/2015)

Il sottoscritto avv. Marianna Catino, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del 26/09/2022, nel giudizio R.G. 574/2018 pendente dinanzi al Tribunale di Trani

AVVISA

che il giorno **26 gennaio 2027** ore 11,30 col seguito, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona telematica sulla piattaforma internet www.astetelematiche.it della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, si procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa giudiziaria del 18/02/2020 e nella perizia estimativa del 20/07/2017 depositata nella procedura R.G. Es. 296/2014, in atti ed a firma dell'ing. Francesca Caldarola alle quali si fa pieno ed ampio riferimento circa le consistenze e la descrizione di quanto è oggetto del presente avviso.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della consulenza estimativa giudiziaria del 18/02/2020 e della perizia estimativa del 20/07/2017 depositata nella procedura R.G. Es. 296/2014, mediante apposita dichiarazione, da inserire nella busta telematica.

I testi integrali delle relazioni di stima e dell'ordinanza di vendita del 26/09/2022 a cui si fa espresso riferimento, si trovano pubblicati sul sito internet "astegiudiziarie.it" e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese ed ove è possibile, entro il termine di giorni 120, dalla comunicazione del decreto di trasferimento emesso dal Giudice.

Gli immobili oggetto di vendita consistono in:

LOTTO DUE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a piano ammezzato in Andria alla Via Giambattista Vico n. 9 composto da: ingresso, disimpegno, bagno e

due camere da letto. L'immobile è sprovvisto di cucina poiché utilizzato come dependance dell'appartamento a piano terra. E' posto al piano ammezzato e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 50,00.

Le spese ordinarie di gestione dell'immobile ammontano ad € 800,00.

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: 1) L'impianto idrico e fognante è comune all'intero fabbricato e ogni unità immobiliare è munita di contatore divisionale per l'acquedotto; 2) l'androne e vano scala fino al piano ammezzato sono comuni a tutti i condomini, mentre dal piano ammezzato fino al lastrico solare sono di esclusiva proprietà del primo piano; 3) l'autoclave e il serbatoio acqua posti nel pozzo luce a piano terra sono comuni all'intero fabbricato.

L'edificio è stato costruito tra il 1966 e il 1976 e ristrutturato nel 2017 (lavori all'interno dell'appartamento al primo piano).

L'unità immobiliare ha un altezza interna di m. 2,15.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 225, mappale 401 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, composto da 3 vani, superficie catastale totale 51 mq.; totale escluse aree scoperte 49 mq, posto al piano primo, rendita € 151,84.

Coerenze: L'immobile confina a Nord, a Ovest e a Est con altre unità immobiliari, a Sud con vano scala.

Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale:

Conformità urbanistico edilizia: L'analisi dei documenti presenti presso gli archivi del Comune di Andria ha consentito di accertare l'assenza di certificato di agibilità. La difformità è regolarizzabile mediante *"Deposito di attestazione di agibilità"* ai sensi dell'art. 25 comma 5 bis del D.P.R. n. 380/2001 da parte di tecnico abilitato, per un importo di € 500,00.

Si riscontrano l'accrescimento del balcone, quale conseguenza dell'inserimento di vano tecnico all'interno del pozzo luce e l'allargamento del servizio igienico.

Vi è la presenza di un vano tecnico abusivamente realizzato all'interno del pozzo luce. Tale vano dell'estensione di mq. 2,75 e dall'altezza netta interna di m. 2,15 ospita caldaia e sebatoio per acqua potabile ed è coperto da solaio che, sovrastante al piano ammezzato, configura il prolungamento del balcone esistente.

Tale difformità urbanistica (realizzazione di vano tecnico in assenza di titolo abilitativo e di piccole opere interne) è regolarizzabile mediante "*Presentazione CILA in sanatoria*" per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e versando la relativa sanzione per un costo totale di € 3.000,00 di cui € 1.750,00 a carico dell'immobile a piano terra (la

pratica sanerebbe entrambe le difformità relative sia a piano terra che a piano ammezzato).

La difformità catastale è, invece, sanabile presentando DocFa di aggiornamento planimetria per un importo totale di euro 800,00.

PRATICHE EDILIZIE: P.E. n. 3703/S per lavori di "*Ampliamento a piano terra ad uso Civile Abitazione, realizzazione di un Piano Ammezzato e Primo Piano ad uso civile abitazione e n. 2 vani ad uso lavanderia a secondo piano (lastrico solare)*". Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 Legge n. 47/1985) presentata in data 15/03/1986 n. prot. 7879, rilasciata in data 18/05/1998 al n. prot. 3703/S. L'agibilità, invece, non è ancora stata rilasciata.

P.E. n. 640/388 per lavori di "*Demolizione e costruzione di nuovo fabbricato*". Licenza Edilizia rilasciata il 21/09/1965. L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Stato del possesso: alla data del sopralluogo per la redazione della perizia l'immobile risulta libero.

Provenienza: L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari in forza di "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" con atto del notaio dott. Nicola Lombardi del 09/02/1990 al n. 9009 di Raccolta e n. 32515 di Repertorio, registrato a Barletta in data 01/03/1990 al n. 1114, trascritto a Trani in data 15/02/1990 ai nn Registro Particolare 3097, Registro Generale 3762.

Prezzo base d'asta del lotto: euro 13.320,00 (tredicimilatrecentoventi/00 euro)

Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: euro 9.990,00 (novemilanovecentonovanta/00 euro)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: euro 270,00 (duecentosettanta/00 euro)

*** *** *** ***

1. MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

a) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto sottoscritta digitalmente ESCLUSIVAMENTE in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale di Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito del gestore della vendita www.astelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della data di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tale caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta *(questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero delle Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).*

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 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 minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale del giudizio e nome del professionista delegato; 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 sino ad un quarto del prezzo base e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma; b.6) 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;

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 dell'aggiudicatario deve recarsi personalmente nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; c.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 dinanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina; c.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 dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015 alle seguenti coordinate: IT97 H054 2441 7200 0000 1004 200 con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito".

Il bonifico, con causale "R.G. 574/2018 Tribunale di Trani" versamento cauzione, con indicazione del numero del lotto per cui si intende partecipare, dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12,00 del giorno precedente l'esame delle offerte). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentate ai sensi del DPR 447/2020. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, 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.

3. 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 nella misura suddetta.

4. 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 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

5. Modalità di delibazione delle offerte:

5.a) in caso di unica offerta: Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, pari pertanto al 75% del predetto valore base, si darà luogo alla vendita in tutti i casi in cui il professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione.

5.b) in caso di pluralità di offerte: In caso di 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 minimi entro il termine massimo di tre minuti tra un'offerta e l'altra.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a colui che ha formulato l'offerta più alta, o in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore. 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'anteriorità 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, www.astetelematiche.it della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

II – ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI

6. 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.

7. 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 verserà tale importo sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva R.G. 574/2018 Tribunale di Trani ed all'ordine del Professionista Delegato, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale. Le spese di aggiudicazione e le successive e gli oneri del professionista delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita, escluse quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili che andranno poste a carico della procedura ex art. 2770 c.c. comma 2) saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 disp. att. cpc.

8. Finanziamenti. I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it;

Tutte le attività connesse saranno effettuate tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato avv. Marianna Catino in Trani alla via Giovanni Bovio n. 179, al n. 0883.403758 ovvero inviando una mail all'indirizzo catino.avvocati@tin.it.

L'aggiudicazione si intende definitiva poiché, dopo la vendita, non saranno ammesse offerte in aumento di 1/5 rispetto al prezzo di aggiudicazione.

9. 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, 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), 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; d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; e) gli oneri fiscali derivanti dal trasferimento dell'immobile a carico dell'aggiudicatario saranno assoggettati al versamento I.V.A. e/o imposta di registro come per legge.

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul Portale delle Vendite Giudiziarie, sul quotidiano "La Repubblica di Bari ed. Locale regionale", sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché mediante affissione di n. 20 manifesti murali nel comune di ubicazione dell'immobile.

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

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

Trani, 29 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Marianna Catino