



**TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA**

Si rende noto che davanti all' **Avv. Saverio Gadaleta** (C.F.:GDLSVR76B03A883B), iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani con studio in Molfetta alla via Molfettesi d' Argena, 32, Pec:saverio.gadaleta@pec.ordineavvocatitrani.it, Professionista Delegato per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Maria Azzurra Guerra, giusta ordinanza del 03.01.2024, nella procedura esecutiva n. 226/2022, il giorno **23 Maggio 2024 alle ore 10:30**, si procederà alla vendita sincrona telematica degli immobili di seguito descritti.

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base indicato, verrà tentata **SENZA INCANTO** presso il portale internet www.garavirtuale.it, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 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 nell'elaborato peritale in atti a firma dell' Ing. Oronzo DI TERLIZZI alla quale si fa riferimento circa le consistenze e la descrizione di quanto è oggetto del presente avviso.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica d'ufficio, mediante apposita dichiarazione, da inserire nella busta telematica.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita a cui si fa espresso riferimento, si trovano pub-

blicati sui siti internet delle seguenti società "Gruppo Edicom s.p.a" e "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di rustico sito in Ruvo Di Puglia (BA) Via R. Iosca snc. Lo stabile, di grosse dimensioni, è composto dal piano terra, costituito dai soli pilastri e setti del vano scala e dal piano seminterrato. La realizzazione del fabbricato fu avviata in forza del Permesso di Costruire Prot. n.15207 del 04/07/2016, al quale seguì il Permesso di Costruire in variante Prot. n.26534 del 19/11/2018 e SCIA in variante del 11/12/2018 prot. n.23260. Successivamente i lavori furono interrotti, ed attualmente risulta realizzata solo una porzione strutturale (fondazioni, pareti di contenimento, solaio di piano terra, pilastri e setti vano scala di piano terra. Il progetto prevedeva la realizzazione di due palazzine all'interno del Lotto "F", di cui la palazzina di 9 appartamenti denominata "F" è stata ultimata, mentre la palazzina di n.8 appartamenti denominata F' è stata sospesa.

La descritta struttura portante si presenta in buono stato d'uso. Dai progetti di cui alle citate concessioni edilizie risulta che era prevista la realizzazione dell'intero piano seminterrato da destinare ad autorimesse e ripostigli, mentre nei piani fuori terra (dal piano terra al terzo piano) era prevista la realizzazione di n.2 unità abitative per piano. L'immobile, posto al piano interrato e piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva dei setti di contenimento, esclusa la rampa di accesso, di circa mq **755**. Trattasi di un immobile allo stato rustico costituito dal piano interrato e pilastri di piano terra con annesso suolo

di pertinenza edificabile recintato lungo tutto il perimetro. Identificato al Catasto Fabbricati come segue: foglio 18, mappale 841, subalterno 1, categoria F/3, posto al piano S1. Sotto il profilo della conformità urbanistico edilizia l'Ing. DI TERLIZZI ha rilevato che dal confronto tra elaborato grafico prodotto in occasione del sopralluogo del 01/03/2023 e degli elaborati acquisiti in parte dalle tavole architettoniche presso il SUE del Comune di appartenenza ed in parte dalle tavole strutturali fornite dalla parte debitrice, non si riscontrano irregolarità urbanistiche. Lo stesso invece rileva, sotto il profilo della conformità catastale, che il bene in corso di costruzione è individuato in un unico elaborato planimetrico catastale (quadro dimostrativo) che rappresenta l'insieme della particella 841 con le relative aree di pertinenza scoperte. Nell'elaborato allegato alla perizia è possibile rilevare solo l'attuale suddivisione in unità immobiliari della palazzina già ultimata non oggetto di Procedura Esecutiva, mentre le planimetrie catastali vere e proprie della palazzina F', con la destinazione d'uso e la distribuzione interna delle singole unità immobiliari, dovranno essere depositate all'Agenzia delle Entrate al completamento dei lavori. Il rustico censito con identificativo catastale (Fg.18, P.lla 841, Sub.1) è attualmente in categoria F/3 unità in corso di costruzione. Inoltre, l' Ing. DI TERLIZZI, rileva che in merito alle spese ordinarie, straordinarie e pendenti, scadute ed insolute alla data delle perizia, di gestione dell'immobile, l'unità immobiliare è esente da spese condominiali in quanto edificio in corso di costruzione.

SITUAZIONE URBANISTICA: l'immobile in oggetto ricade nello strumento urbanistico "Piano di Lottizzazione" vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.14 del 07/05/2009 di approvazione del Comparto Edificatorio "I" della variante

generale al PRG e successiva Delibera di Giunta Comunale n.48 del 04/03/2015 di approvazione della variante al piano di lottizzazione, l'immobile è identificato nella zona omogenea C1 semintensiva "A" (tipi edilizi plurifamiliari).

PRATICHE EDILIZIE: P.E. n.76/16/UTC del 16/02/2016 per lavori di realizzazione di n.2 palazzine per civili abitazioni F - F', costituite rispettivamente da nove alloggi distribuiti su cinque piani e otto alloggi distribuiti su quattro piani, nell'ambito del Comparto edificatorio "I" - Lotto "F". Permesso di Costruire presentato in data 12/02/2016 - numero prot. 3057 e rilasciato in data 04/07/2016 - numero prot. 15207. P.E. n. 194/18/UTC del 17/04/2018 e successive varianti per lavori di Variante alla realizzazione di n.2 palazzine per civili abitazioni F - F', costituite rispettivamente da nove alloggi distribuiti su cinque piani e otto alloggi distribuiti su quattro piani, nell'ambito del Comparto edificatorio "I" - Lotto "F". Permesso di Costruire presentato in data 10/04/2018 - numero prot. 8554 rilasciato in data 19/11/2018 - numero prot. 26534. Successivamente è stata presentata una SCIA in data 11/12/2018 al numero di protocollo 23260 (Prat. edilizia n.684/18/UTC) avente per oggetto esclusivamente la variazione degli aggetti dei balconi delle due palazzine.

POSSESSO DELL'IMMOBILE: LIBERO;

PROVENIENZA: l'immobile è pervenuto al debitore in forza di atto di redistribuzione consortile per ricomposizione fondiaria a seguito di lottizzazione convenzionata di comparto edificatorio a firma di Notaio Francesco CAMPI di Ruvo di Puglia (BA) in data 22/04/2015 ai nn. 30758/14324, registrato a U.R. di Bari in data 21/05/2015 ai nn. 13489/1T e trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 22/05/2015 ai nn. 7685/9825. L'immobile allo stato rustico (Cat. catastale F/3 - Unità in corso di costruzione) è pervenuto allo stesso

debitore in forza di accessione ai sensi dell'art.934 C.C., per averlo realizzato a propria cura e spese, su parte del terreno acquisito con Atto di redistribuzione consortile per ricomposizione fondiaria a seguito di lottizzazione convenzionata di comparto edificatorio.

VALORE BASE: €. 834.177,32 (euroottocentotrentaquattromilacentosettantasettevirgolatrentadue)

OFFERTA MINIMA: €. 625.633,00 (euroseicentoventicinquemilaseicentotrentatrevirgolazerozero)

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: €. 16.683,55 (eurosedicimilaseicentoottantatrevirgola cinquantacinque)

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

A) **Le offerte per partecipare a tale vendita:** L'Offerta, in bollo da € 16,00, deve essere sottoscritta e presentata 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 giorno 22.05.2024** 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.garavirtuale.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 genitori 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; 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 il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello stu-

dio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; d.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; d.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;

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. nr. 32/2015, a favore del TRIBUNALE DI TRANI- IBAN IT49 U088 4441 5600 0000 0704 784- BCC SANTERAMO IN COLLE fil. Molfetta, causale bonifico "cauzione vendita del 23.05.2024-Proc. 226/2022 RG.ES.";

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 6).

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 " www.garavirtuale.it " previa registrazione sul portale.

Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo - de-

tratto 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 precedente 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), 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 n. 226/2022 ed all'ordine del Professionista Delegato, con 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 ven-

dita 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. Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura oppure contattando il Professionista Delegato avv. Saverio Gadaleta, con studio in Molfetta alla via Molfettesi d'Argentina, 32, al n. 3492924435 ovvero inviando una mail all'indirizzo avv.saveriogadaleta@libero.it.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sui siti "astegiudiziarie.it" oppure "asteannunci.it" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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;

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 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.

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, www.asteannunci.it, www.garavirtuale.it nonché mediante affissione di n. 10 manifesti murali nel comune di ubicazione degli immobili.

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

Trani, li 12.09.2023

Il Professionista Delegato

Avv. Saverio Gadaleta