

**AVV. ANNA PASQUADIBISCEGLIE**

TRANI – Via Pietro Pansini n.14  
TEL/FAX 0883.588893



**N.135/2022 R.G.Es.**

**TRIBUNALE DI TRANI  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA  
DELEGATA EX ART.591-bis c.p.c.**

La sottoscritta avv. Anna Pasquadibisceglie, con studio in Trani alla Via Pietro Pansini n.14, professionista delegata alle operazioni di vendita, con ordinanza resa in data 07.03.2023 e successiva proroga del 02.02.2024, nella procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Trani, recante R.G.Es.n. **135/2022**, Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Azzurra Guerra,

**AVVISA**

che il giorno **18 SETTEMBRE 2024 alle ore 11.00**, si procederà alla vendita giudiziale, senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32, "Vendita sincrona telematica" sul portale del Gestore della vendita [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), del seguente immobile:

**LOTTO UNICO:**

**Locale deposito sito ad ANDRIA alla Via Tagliavia 58, della superficie commerciale di 177,70 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà, con un accesso anche dal civico 56/A .**

**Il bene è localizzato in via Tagliavia, nelle immediate vicinanze di via Cavour, una delle arterie principali della città di Andria. La strada in questione è un vicolo non carrabile nell'ultimo tratto corrispondente al civico in oggetto.**

**In particolare l'immobile è su un unico livello a piano terra ed è costituito da parti distinte: un deposito e un piccolo wc di realizzazione più vetusta ed una realizzata successivamente. L'altezza interna è di 3.20m.**

**L'immobile**

**Identificazione catastale in catasto del Comune di Andria:**

**- foglio 204 particella 179 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 10, consistenza 46 mq, rendita 204,31 Euro, indirizzo catastale: via Tagliavia n.58, piano: T.**

**L'immobile non corrisponde a quanto dichiarato catastalmente per cui, attualmente, la porzione occupata dal deposito è la più vetusta di forma rettangolare, in cui è stato realizzato un tramezzo ed un vano porta. La porzione dichiarata come cortile è occupata da un volume edilizio con realizzazione di piccoli ambienti di servizio; un bagno ed un archivio/ripostiglio. Il vano wc dichiarato con accesso dal cortile risulta oggi accessibile solo dalla pubblica via. Dal locale oggetto di vendita si accede anche a particella di altra proprietà, tramite un ampio passaggio vetrato che dovrà essere chiuso a spese dell'aggiudicatario. Un ulteriore accesso, dal civico 56/A, conduce ad un vano deposito comunicante con il vano deposito dichiarato.**

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

**Pratiche Edilizie:** La realizzazione del vano deposito di forma rettangolare e il wc accessorio risultano essere precedenti al 1967. Non risultano Licenze o Concessioni Edilizie per questi ambienti, regolarmente accatastati. Anche per quanto riguarda le nuove volumetrie non vi è alcun titolo edilizio o accatastamento, pertanto l'ampliamento risulta realizzato in assenza di titoli.

**Situazione Urbanistica:** PRG – piano regolatore generale vigente, in forza di Deliberazione Giunta Regionale 2951 del 26.06.1995, l'immobile ricade in zona B3.4 – zona di completamento urbano.

**Conformità Edilizia:** Sono state rilevate le seguenti difformità: dal rilievo effettuato è emerso che lo stato attuale non corrisponde a quanto presente nella planimetria catastale. Inoltre non risulta effettuata alcuna richiesta di titolo abitativo al Comune di Andria per richiedere la realizzazione del volume attualmente esistente sull'area di cortile. Le opere in questione sono le seguenti: realizzazione tramezzatura interna e apertura vani porta; assenza di un muro di confine tra la particella del bene oggetto di stima e la particella 175 (di altra proprietà) in quanto è presente una vetrata che permette la comunicazione tra le due proprietà. L'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie spese, alla sostituzione della vetrata con muratura cieca, andando a ripristinare il confine; aumento della volumetria, della superficie coperta; modifica del prospetto su strada a causa dell'apertura dei vani porta. Le difformità sono regolarizzabili mediante PdC in sanatoria, previa verifica statica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

**Conformità catastale:** Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale. Sulla planimetria catastale attuale è riportato un vano deposito di forma rettangolare, privo di tramezzi; un locale wc con accesso al cortile e un'area di cortile scoperta. Il vano deposito, come riportato nell'atto di compravendita, è stato realizzato ante 1967. Le difformità sono le seguenti: realizzazione di tramezzi e apertura vano porta nel cortile; aumento volumetria nell'area di cortile, totalmente edificata allo stato attuale, modifica del prospetto su strada a causa della creazione di nuove aperture. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione D.O.C.F.A.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

**Conformità Urbanistica:** Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato attuale non corrisponde a quanto presente nella planimetria catastale. In particolare, oltre ai volumi risultanti ante 1967, è stata edificata l'intera area del cortile, per la quale non risulta presentata alcuna richiesta di titolo abitativo presso i competenti uffici. Le difformità sono relative a: aumento della volumetria, della superficie coperta e del rapporto di copertura, modifica del prospetto su strada a causa dell'apertura di vani porta. Le difformità sono regolarizzabili mediante: PdC in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

**Dati catastali:** nessuna difformità

**STATO DI OCCUPAZIONE:** libero

**Prezzo base:** € 48.000,00 (euro quarantottomila /00)

**Offerta minima:** non inferiore ad € 38.000,00 (euro trentottomila /00)

**Rilancio minimo** € 1.000,00 (euro mille/00)

La relazione di stima dell'immobile, l'ordinanza di delega nonché l'avviso di vendita sono pubblicati sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

## **MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**Offerte telematiche.** Le offerte per partecipare alla vendita, in bollo da € 16,00, sottoscritte digitalmente dall'offerente, unitamente agli allegati, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, entro il giorno precedente la vendita, ossia il **17 SETTEMBRE 2024 ore 12:00**, 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](mailto: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](http://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 di Giustizia.**

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) 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'imposta di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

Il soggetto che presenta l'offerta potrà trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e codice fiscale; in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge, corredato del documento d'identità e codice fiscale di quest'ultimo; Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2 del D.M. 32/2015.
- nell'ipotesi di offerta formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- nell'ipotesi in cui offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusi partita IVA e codice fiscale e allegare un certificato aggiornato della CCIAA;
- nell'ipotesi in cui offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante e recapito telefonico, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti all'offerente;
- nell'ipotesi in cui offerente sia un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, depositando documento d'identità e codice fiscale sia dell'offerente che del genitore;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura esecutiva immobiliare e nome del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- la descrizione sommaria e i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto (che potrà essere pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita o anche inferiore fino ad un quarto del valore base), nonché del tempo, del modo di pagamento e ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta anche ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore nell'ipotesi di più offerte di pari importo;
- l'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento, nonché il codice IBAN del conto su cui è stato addebitato il bonifico;
- il 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 del quale, lo stesso si intenderà, comunque, pari a centoventi giorni;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente parteciperà alla vendita con la medesima modalità telematica con cui ha presentato l'offerta. Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà, perentoriamente, entro il terzo giorno successivo all'aggiudicazione (si computano anche i festivi e/o non lavorativi), recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. In tale occasione il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui era stata formulata l'offerta, che dichiarerà di accettare la nomina, di ciò verrà redatto apposito verbale.

**Cauzione** L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi a mezzo bonifico bancario ex art. 12, D.M. 32/2015 sul conto corrente aperto presso CREDEM S.p.A. - Filiale di Trani, intestato al Tribunale di Trani con annotazione della Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es.n.135/2022 (**IBAN: IT 36 E 03032 41720010000833447**), con causale "*versamento cauzione lotto unico procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.n.135/2022 Tribunale Trani*", allegando alla domanda la ricevuta del bonifico bancario con accredito sul rapporto bancario della procedura esecutiva entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Nell'offerta telematica devono, altresì, essere indicate le coordinate bancarie (IBAN) del rapporto sul quale è stato addebitato l'importo della cauzione, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione, al netto degli oneri bancari, in caso di mancata aggiudicazione.

**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 non accompagnata dalla cauzione, versata nei tempi e con le modalità suddette.

**Esame delle 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, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26/2/2015 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](http://www.garavirtuale.it)), previa registrazione sul portale.

**Deliberazione sulle offerte.** In caso di unica offerta che sia pari o superiore al valore base, la stessa sarà 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 al valore base in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita nel caso in cui il Professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di pluralità di offerte valide, anche nel caso in cui una 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 sia inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista non procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione.

Se la gara non potrà avere 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 dell'individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antiorità di presentazione dell'offerta, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta a norma dell'art. 573 c.p.c..

L'aggiudicazione sarà definitiva, non essendo ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto.

**Versamento del prezzo** L'offerente verserà il saldo, nel termine indicato in offerta o, in mancanza di indicazione, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, previa detrazione della sola cauzione già versata con le medesime modalità sul conto corrente aperto presso CREDEM S.p.A. - Filiale di Trani, intestato al Tribunale di Trani con annotazione della Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es.n.135/2022 (**IBAN: IT 36 E 03032 41720010000833447**), indicando la causale " saldo prezzo aggiudicazione lotto unico - Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es. n. 135/2022 Tribunale Trani".

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione e del fondo spese di cui appresso, dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

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, che resterà acquisito alla procedura.

**Fondo spese** Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, sempre 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 pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), utilizzando la causale "fondo spese aggiudicazione lotto unico – procedura esecutiva immobiliare RGEs.n.135/2022 Tribunale Trani" a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione e compenso del Professionista delegato (per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita) con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770, co.2, c.c..

**Finanziamenti** Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione stipulata tra il Tribunale di Trani e alcuni istituti di credito (il cui elenco è disponibile sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it)), è possibile usufruire della concessione di mutuo ipotecario per l'accesso alle vendite giudiziarie.

**Condizioni di vendita** Si da atto che, in ogni caso 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 daranno 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 ed oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per adeguamento impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dai comproprietari), anche se occulti, non conoscibili 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.

**Assegnazione** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione firmata 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 d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

**Si omette il nome del debitore ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.**

Tutte le attività connesse alla vendita si svolgeranno presso lo studio del professionista delegato in Trani alla Via Pietro Pansini n.14, luogo presso cui gli interessati potranno rivolgersi –anche telefonicamente al n. 0883.588893, ovvero via mail: [apasquadibisceglie@libero.it](mailto:apasquadibisceglie@libero.it) o pec: [anna.pasquadibisceglie@pec.ordineavvocatitrani.it](mailto:anna.pasquadibisceglie@pec.ordineavvocatitrani.it) - per richiedere ogni ulteriore informazione.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita sono pubblicati sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

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

Trani, li 17 giugno 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Anna Pasquadibisceglie