



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO



Il sottoscritto dott. Antonio Griner con studio in Andria alla Via Firenze n.75, Professionista Delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Maria Teresa Moscatelli, con ordinanza resa in data 8 gennaio 2015, modificata con successiva ordinanza resa in data 8 giugno 2016, in virtù delle modifiche apportate dal Decreto Legge n.83/2015, convertito in Legge n.132/2015, nella procedura esecutiva n.198/2012 (n.284/2012 riunita) R.G. Es.,

AVVISA

che il giorno **09 gennaio 2019 ore 12:30 con il seguito**, presso l'aula d'udienza del Tribunale di Trani, alla Piazza Trieste 1, I Piano, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili di seguito descritti con le modalità sotto riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà del complesso industriale sito in Terlizzi alla Via Marchitelle S.C. Sovereto, Contrada Spineto Terlizzi, composto da:

A) piccola palazzina costituita da due unità poste a piano terra che sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 136,50, riportate nel N.C.E.U. del Comune di Terlizzi rispettivamente al:

- foglio 36, particella 260, subalterno 3, categoria D/7, rendita catastale € 762,50, superficie lorda di circa mq. 64,00;

- foglio 36, particella 260, subalterno 4, categoria D/7, rendita catastale € 735,00, superficie lorda di circa mq. 72,50;

B) capannone a piano terra che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 178,02, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Terlizzi al foglio 36, particella 260, subalterno 6, categoria D/7, rendita catastale € 1.370,13;

C) capannone a piano terra che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 796,65, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Terlizzi al foglio 36, particella 260, subalterno 7, categoria D/7, rendita catastale € 3.371,63;

D) capannone a piano terra che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 341,25, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Terlizzi al foglio 36, particella 260, subalterno 8, categoria D/7, rendita catastale € 3.380,38;

E) terreno agricolo di una superficie complessiva di circa 68 mq., riportato nel N.C.T. del Comune di Terlizzi al foglio 45, particella 250, qualità Uliveto, classe 3, superficie 00.68 are, reddito dominicale € 0.30, reddito agrario € 0,21;

F) terreno pertinenziale insediamento industriale di una superficie complessiva di 6.609,58 mq., riportato nel N.C.E.U. del Comune di Terlizzi al foglio 36, particella 260.

Sebbene identificato in catasto come capannone (cat. D/7), l'edificio di cui al punto A) è stato realizzato ed infrastrutturato come una palazzina costituita da due unità adibite, rispettivamente, ad uffici (sub.3) ed alloggio (sub.4). L'edificio è stato costruito nel 1999.

Il capannone di cui al punto B) è stato ricavato da una vecchia tettoia di copertura in carpenteria metallica leggera e sovrastante lamiera ondulata priva di coibentazione, delimitata da due murature perimetrali. Il capannone è privo di impianti ad eccezione di quello elettrico ed illuminazione. Lo stesso capannone è stato interessato dai lavori

di chiusura del porticato e ampliamento della zona uffici di cui al punto A) - pratica edilizia n.251/1995 Concessione in sanatoria presentata in data 28/02/1995 prot. n.3595 rilasciata in data 24/12/1998.

Il capannone di cui al punto C) è costituito in parte da un capannone industriale con struttura muraria in tufo ed orizzontamento di laterocemento, con altezza media interna pari a 2.85 m, a cui è annessa in aderenza una tettoia metallica con altezza massima pari a 3,40 m, e in parte ricavato da tettoia costruita in aderenza al primo. L'edificio è stato costruito nel 1971. Nel capannone di cui al punto D), aventi le caratteristiche del capannone di cui al punto C), sono presenti i servizi igienici.

Il terreno agricolo individuato al punto E), posto ha una forma triangolare, una orografia piana e presenta una sistemazione agraria verde a giardino. Il terreno di cui al punto E) è identificato nella zona E-Agricola (piano regolatore vigente - delibera C.C. n. 23/2011).

Il terreno pertinenziale di cui al punto F) ha una forma abbastanza regolare, una orografia piana e proviene dalla soppressione delle vecchie particelle 178/b e 199/b e dalla fusione di quelle derivate 260 e 261 nella prima (260); pertanto il terreno risulta graffiato al corpo di fabbrica.

A seguito di emissione, in data 11/10/2007, del Certificato di inagibilità in riferimento al completamento della pratica edilizia n.251/1995, veniva operata regolarizzazione a mezzo di D.I.A. in data 19/11/2010 (prot. 33063 del 22/11/2010). In data 03/02/2011 veniva presentata una nuova richiesta di Certificato di Agibilità nei modi definiti dall'art. 25 D.P.R. 380/01. Occorre inoltre regolarizzare il complesso industriale alla normativa relativa alla regimentazione, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ai sensi della Legge 152/2006 nonché adeguare la struttura alla normativa relativa alla certificazione energetica. I costi stimati per le regolarizzazioni indicate o per il completamento di quanto non ancora definito ammontano a circa 3.000,00 euro.

Si precisa tuttavia che, per effetto di un incendio verificatosi lo scorso 21 febbraio 2017 che ha interessato una parte del complesso immobiliare, con missiva del 13 marzo 2017, prot. n.5639, il Servizio Edilizia Privata del Settore II Servizi Tecnici del Comune di Terlizzi, ha dichiarato l'inagibilità ai sensi dell'art. 26 D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni del complesso industriale oggetto della suindicata procedura esecutiva. Inoltre, rispetto a quanto riportato nella perizia di stima, è stata rilevata l'esportazione di parte delle coperture metalliche e di alcuni infissi all'interno dei locali facenti parte del compendio pignorato.

Il complesso industriale è pervenuto al debitore con atto di compravendita a rogito notaio Biagia Scardigno del 06/08/2009, Rep. 1260, Racc. 754, trascritto presso la Conservatoria del RR. II. di Trani in data 10/08/2009 al R.G. n.15900 / R.P. n.10819.

Il complesso industriale risulta libero.

Valore base d'asta: € 229.000,00 (Euro duecentoventinovemila/00).

Offerta minima: € 172.000,00 (Euro centosettantaduemila/00).

Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) in sede di gara a seguito di più offerte.

Il presente avviso di vendita nonché l'ordinanza di vendita di cui innanzi sono pubblicati sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it mentre i medesimi documenti assieme alla relazione di stima dell'immobile di cui ai suddetti lotti, sono pubblicati sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunaletrani.it e www.giustizia.bari.it

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO



1) Ogni offerente dovrà depositare, presso lo studio del Professionista Delegato dott. Antonio Griner in Andria alla Via Firenze n.75, offerta di acquisto in carta legale con le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico, dell'offerente (il quale avrà altresì l'onere di presentarsi il giorno fissato per l'esame delle offerte ai fini della partecipazione ad un eventuale gara prevista dalla legge);
- regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge (se il regime è di comunione dei beni), in caso di offerente coniugato;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese;
- nell'ipotesi in cui l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia essa di persone che di capitali, occorre indicare i dati identificativi di tale società, incluso codice fiscale e Partita IVA, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della società e la legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della stessa;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minore, occorre che l'offerta sia sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio in Trani;
- dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata l'offerta o anche inferiore fino ad un quarto del valore base d'asta (ovvero, il prezzo offerto dovrà essere almeno all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita);
- 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; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di 120 giorni;
- dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

2) Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate mediante istanza sottoscritta, in carta legale contenuta in busta chiusa, da depositarsi, anche ad opera di persona diversa dall'offerente, presso lo studio del Professionista Delegato in Andria alla Via Firenze n.75, entro **le ore 12,00 dell'08 gennaio 2019**, giorno precedente a quello fissato per la vendita senza incanto. All'esterno della busta chiusa, contenente l'offerta di acquisto, andranno annotati, il giorno per l'esame delle offerte, il nome del Professionista Delegato nonché il nome - previa identificazione - di colui che materialmente provvede al deposito della busta; il Professionista Delegato provvederà a datare, numerare e firmare la busta, annotando su apposito registro la data della vendita, il nominativo del presentatore e l'orario di ricezione della busta.

3) L'offerta dovrà essere corredata di cauzione mediante inserimento nella busta di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato dott. Antonio Griner di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

4) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il **09 gennaio 2019 alle ore 12:30, con il seguito**, presso l'aula d'udienza del Tribunale di Trani, alla Piazza Trieste 1, I Piano. Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

5) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c. In caso di offerta da parte di un procuratore legale, per persona



da nominare, il Professionista Delegato potrà ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.

6) 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 precedente punto 3).

7) L'offerta è irrevocabile salvo che:

a) il Giudice ordini l'incanto;

b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

8) Modalità di deliberazione delle offerte:

a) Unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta 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 al successivo punto 9).

Se l'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 e sempre che non siano state presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto 9).

b) Pluralità di offerte: in tutti i casi in cui vi siano più offerte, 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, che dovranno presenziare all'udienza, ad una gara sull'offerta più alta, che 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 d'asta stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto 9).

La gara non sarà indetta e non si procederà alla vendita in tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita.

Se la gara non può 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 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 sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base d'asta dell'esperimento di vendita in corso, il Professionista Delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

9) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione, 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.



10) Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è di regola definitiva e non verranno prese in considerazione offerte in aumento, presentate successivamente.

11) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, previa detrazione della cauzione già versata, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione), a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato e nelle mani di quest'ultimo. Il Professionista Delegato verserà tale importo su libretto nominativo a lui intestato con indicazione sussidiaria della procedura. Nell'ipotesi di credito fondiario, il versamento dovrà avvenire 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.

12) Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare 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, imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) se dovuta, compresi gli onorari del Professionista Delegato, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770, comma 2, c.c. Il Professionista Delegato verserà tale importo su libretto nominativo a lui intestato con indicazione sussidiaria della procedura, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

13) La partecipazione all'incanto presupporrà, la perfetta conoscenza ed accettazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, depositata in Cancelleria in via telematica dall'Ing. Onofrio Giuseppe Colasanto in data 24/11/2014, custodita in copia presso lo studio del Professionista Delegato.

La vendita avrà 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.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta ed oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, le spese derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima redatta dal tecnico, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

Si precisa che l'aggiudicatario, potrà avvalersi, delle disposizioni normative previste in materia edilizia, ai fini di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, ove possibile, entro i termini previsti dalle norme di legge a decorrere dalla pubblicazione del decreto di trasferimento da parte dell'autorità giudiziaria.

E' disponibile sul sito internet www.abi.it l'elenco delle banche convenzionate per la eventuale concessione di mutui ipotecari.

Per ogni altra condizione e modalità della vendita si fa espresso riferimento all'ordinanza di vendita già citata dell'8 giugno 2016, conservata in copia presso lo studio del Professionista Delegato, nominato Custode del compendio pignorato, ferme

per quanto non diversamente disposto le disposizioni processuali in materia come modificate dal D.L. n.83/2015, convertito nella Legge n.132/2015.

Tutte le attività delegate saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Andria, alla Via Firenze n.75; per ogni ulteriore informazione, anche relativa alla generalità del debitore, di cui si omette il nome ai sensi del D. Lgs. n.196 del 30/06/2003, tutti gli interessati potranno rivolgersi presso tale studio nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 15:00 alle ore 18:30, oppure contattando il Professionista Delegato ai numeri tel./fax 0883/553666-296983, PEC: studioantoniogriner@pec.valorelegale.it, e-mail: studio@studiogriner.it oppure visitando il sito www.studiogriner.it.

Andria, 29 ottobre 2018

Il Professionista Delegato,
dott. Antonio Griner

