



Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es.n.65/2017

**TRIBUNALE DI TRANI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto AVV. VINCENZO BOVIO (C.F. BVOVCN61D21A662S), iscritto al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Trani alla Via Mario Pagano n,112 (tel. 0883.583731, fax 0883.509553, mail [studiolegalebovio@virgilio.it](mailto:studiolegalebovio@virgilio.it)), delegato alle operazioni di vendita e nominato altresì custode del compendio pignorato con ordinanza resa in data 26/03/2019 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare R.G.Es.n.65/2017 del Tribunale di Trani Dott. Ivan Barlafante, a norma dell'art.490 c.p.c.

**RENDE NOTO**

che il giorno **16 OTTOBRE 2019 alle ore 10** con il seguito, presso l'aula di udienza del Tribunale di Trani alla Piazza Trieste n.1, I Piano, si procederà alla vendita senza incanto con modalità "sincrona mista" del seguente immobile di seguito descritto con le modalità sotto riportate:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro sito in Corato (BA) alla Via Gravina e Via Casilina n.1

Composto da un lotto di mq. 21.380,00 circa, sul quale insiste una struttura di tre livelli, di cui due fuori terra. La struttura è adibita alla seguente destinazione d'uso prevalente "Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro".

L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica con più ingressi. L'ingresso principale è ubicato al civico 1 di Via Casilina a Corato, di qui si ha accesso al piano terra della struttura, superata la porta di ingresso, si giunge in una hall a pianta poligonale con un grande lucernario a soffitto. Tale area costituisce elemento distributivo per tutte le varie funzioni della struttura e relativi piani e sono presenti all'interno due punti reception. Da qui sulla sinistra attraverso un disimpegno, si accede ad una stanza molto ampia e vetrata adibita a segreteria con servizi igienici in buono stato. Sempre dal disimpegno e sul lato sinistro, c'è l'ingresso al centro benessere, ubicato al piano interrato e un corridoio attraverso il quale si può raggiungere la palestra grande a livello seminterrato, la palestra più piccola, servizi igienici comuni e varie stanze a servizio della direzione delle attività sportive. Dalla hall di ingresso, proseguendo sull'ala destra del fabbricato, troviamo il vano ascensore, che raggiunge tutti i livelli e il relativo vano scala.

Inoltre, troviamo un corridoio di distribuzione che raggiunge una serie di ambienti adibiti in sequenza a: uffici, stanze di fisioterapia, palestre di arti marziali e ginnastica, servizi igienici.

Entrambi i corridoi terminano con le uscite di emergenza verso l'esterno. Sempre dalla hall di ingresso, proseguendo frontalmente, si accede nella zona adibita alla piscina coperta.

Alla stessa si accede attraverso due corridoi di disimpegno che presentano sul lato destro e sinistro, relativi ambienti adibiti a spogliatoio maschili e femminili, adulti e bambini.

Tali aree sono tra quelle che si presentano maggiormente danneggiate, soprattutto per quanto riguarda gli impianti.

Superando i corridoi, si accede alle piscine coperte, le quali si presentano in buone condizioni e con impianti ancora funzionanti ma non attivi. Tutti gli impianti di area condizionata canalizzata, non sono funzionanti, in quanto mancanti di tutte le unità esterne. Sempre dalla hall di ingresso, attraverso il vano scala o l'ascensore sulla destra, si accede al piano primo, adibito a due sale ricevimento e giochi (ex sala bingo e conferenze). Sono presenti in quest'area servizi igienici, punti ristoro, area cucina, uffici. Gli impianti risultano spesso divelti e quindi non funzionanti. A detti locali, inoltre, dal lato nord si può giungere esternamente da un terrazzino di disimpegno al quale si accede attraverso un'ampia rampa di scala e da un ascensore esterni.

Dal lato sud invece, dall'esterno si può accedere attraverso due rampe di scale, di cui una in ferro. Dall'area a Nord adibita a parcheggio, attraverso una rampa di scale, si accede al terrazzo di pertinenza della casa del custode dove si trova la porta di ingresso dell'appartamento. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, due camere da letto, ripostiglio. Lo stesso si presenta in buono stato di manutenzione e termoautonomo. Al lastrico solare praticabile, si giunge attraverso una rampa di scale esterna, accessibile dall'area adibita a parcheggio a Nord. Il lastrico solare è interamente piano, con zone occupate da pannelli fotovoltaici che si estendono per una superficie totale pari a 878 mq. attualmente non funzionanti perché scollegati dall'impianto generale. Sempre sui lastrici sono presenti vani tecnici e i sistemi di canalizzazione della climatizzazione a servizio dell'immobile, anch'essi scollegati dal momento che risultano completamente asportate tutte le unità esterne degli impianti di condizionamento dell'aria.

Sempre dalla hall di ingresso a piano terra, attraversando la rampa di scale o l'ascensore presenti sulla destra, si accede al piano interrato, dove frontalmente è presente un vano poligonale (in corrispondenza della hall di piano terra). Il corridoio intorno al poligono, distribuisce nei vari ambienti, quali: spogliatoi con servizi igienici, palestre, centro benessere. Dall'area spogliatoi vi è una porta per accedere all'intercapedine che gira intorno a parte della struttura. Dal piano interrato e dalla hall del piano terra, attraverso una rampa di scale, si accede al centro benessere, il quale presenta una zona reception in buono stato di manutenzione e una serie di ambienti adibiti alle varie attività del centro (estetica, benessere, solarium, sauna), oltre a servizi igienici e una piccola palestra. Queste ultime presentano uno stato di manutenzione più scarso, principalmente riguardo le controsoffittature.

E', inoltre, presente al piano interrato una scuola di ballo, a cui si accede dall'area esterna sempre al livello interrato. La stessa è composta da un ingresso, un'area centrale di distribuzione con reception, tre sale da ballo con finestrature alte e uscite di emergenza, una zona snack e servizi igienici. La scuola di ballo presenta un buono stato di manutenzione ed è collegata da una porta presente sul retro della stanza snack, con la restante parte del piano interrato della struttura.

Buona parte del piano interrato, è costituita da locali deposito, locali tecnici e vani dove sono presenti gli impianti a servizio delle strutture sportive (piscine coperte e scoperte, palestre, ecc). L'ingresso principale a tali locali è attraverso una rampa carrabile a Nord, accessibile dall'area esterna adibita a parcheggio. E', inoltre, presente un ulteriore accesso al piano interrato, attraverso una scala presente vicino la centrale elettrica ad est, da cui si giunge nei locali tecnici in corrispondenza delle piscine coperte.

Per quanto concerne le aree esterne, le stesse si suddividono in aree di pertinenza e distribuzione dell'immobile, parcheggi, giardini, impianti sportivi scoperti e relative aree di pertinenza. L'ingresso principale alla struttura avviene dal civico 1 di Via Casilina, da qui si accede procedendo frontalmente all'immobile, mentre percorrendo il marciapiede sulla sinistra si giunge all'area adibita a parcheggio, dove è presente una rampa di scale che porta alla palestra grande seminterrata.

L'area adibita a parcheggio presenta una pavimentazione in cemento industriale ed è presente un cancello elettrico carrabile, giardini e accessi ai vari livelli della struttura (scale, ascensori, rampe). Spostandosi nell'area di parcheggio in direzione Nord-Est, si raggiunge la cabina elettrica Enel e i vani dei quadri elettrici che servono l'intera struttura, compreso la struttura ricettiva del Nicotel Srl, immobile presente a confine.

Si precisa che il lotto oggetto di stima è interamente recintato su tutti i perimetri prospicienti le strade comunali, mentre non esiste una delimitazione fisica tra l'immobile oggetto di perizia e la struttura ricettiva dell'Hotel Nicotel Srl. La cabina Enel ha un suo ingresso riservato da Via Gravina mentre le cabine degli impianti elettrici hanno accesso dall'area parcheggio. Spostandosi verso Sud, si giunge alle piscine scoperte con area di pertinenza pavimentata. Trattasi di due piscine, una di forma rettangolare con due livelli di profondità ed una curvilinea, sempre con due livelli di profondità. Le piscine risultano funzionanti in quanto utilizzate regolarmente dai clienti dell'hotel durante il periodo estivo. E' inoltre presente una tettoia con tetto a falde e tegole, dove al di sotto è presente un bancone in muratura adibito a bar, con idonei impianti. Nell'area delle piscine, sono presenti vari accessi alla struttura sia al piano terra che al piano interrato tramite scale in metallo. Attraversando la tettoia, si giunge nell'area dei campi sportivi, dove un viale centrale collega gli accessi di 4 campi da calcio e 1 campo da basket/pattinaggio.

I campi sono recintati e sono presenti fari per l'illuminazione, ma lo stato di manutenzione degli stessi, comprese le aree di distribuzione, è molto scarso. Dal campo di basket/pattinaggio si possono raggiungere il piano interrato tramite una scalinata, le piscine tramite i marciapiedi oppure uscire su Via Casilina attraverso un vialetto pedonale. Dal vialetto pedonale è possibile raggiungere la scuola di ballo al piano interrato, lo stesso è possibile anche attraverso la rampa di scale presente sulla destra all'ingresso del civico 1 di Via Casilina. posto al piano S1 - T - I p. - Lastrico solare sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 10056,45.

L'edificio è stato costruito nel 1999.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Via Gravina e Via Casilina n.1 di Corato, ha una altezza interna di circa 3 metri al Piano Terra, circa 3,50 al Piano Interrato e di circa 4 metri al Primo Piano.

Identificato in catasto fabbricati:

- fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 1, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 4026 mq, composto da vani 4026 mq, posto al piano T, - rendita: € 6.029,86
- fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 2, categoria D/6, posto al piano S1-T, - rendita: € 29.707,50
- fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 3, posto al piano T.  
Note: Bene Comune
- fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 4, categoria D/6, posto al piano T, - rendita: €. 13.000,00
- fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 7, categoria D/6, posto al piano S1-T, - rendita: €. 42.640,00
- fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 10, categoria D/6, posto al piano 1, - rendita: €. 33.825,00
- fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 11, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale 179 mq - Totale escluse aree scoperte 157 mq, composto da vani 9, posto al piano 1, - rendita: €. 604,25
- fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 12, categoria D/6, posto al piano S1, - rendita: €. 31.226,50
- fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 13, categoria D/1, posto al piano S1, - rendita: €. 77,50
- terreni: foglio 50 mappale 122 qualità Ente Urbano, superficie catastale 1 ha 75 are 50 ca

A.1 - Casa del Custode con terrazzo di pertinenza con superficie mq.158: fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 11, categoria A2, classe 2, superficie catastale Totale 179 mq - Totale escluse aree scoperte 157 mq, composto da vani 9 vani, posto al piano I, - rendita: 604,25 €. Coerenze: Note: L'unità immobiliare ad uso residenziale, presenta un terrazzo di pertinenza di mq. 158

A.2 - Campo da basket/pattinaggio: fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 2, categoria D/6, posto al piano S1-T, superficie complessiva di mq.1.304,00- rendita: € 29.707,50

A.3 - num.4 campi da calcio: fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 2, categoria D/6, posto al piano S1-T, superficie complessiva di mq.4.254,00 - rendita: € 29.707,50

A.4 - Num.2 piscine scoperte: fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 2, categoria D/6, posto al piano S1-T, - superficie complessiva di mq.287 (piscina curva) e mq.364 (piscina rettangolare)- rendita: € 29.707,50

A.5 - Tettoia con bar: fabbricati: foglio 50 mappale 122 subalterno 2, categoria D/6, posto al piano S1-T, - superficie complessiva di mq.45 - rendita: € 29.707,50

A.6 - Cabina elettrica Enel + Vani quadri elettrici: terreni: foglio 20 mappale 122 subalterno 1013, qualità Ente Urbano, superficie catastale are 00 ca 49 - superficie complessiva di mq.132,00

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

**Conformità Urbanistica edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Corato, si è riscontrata la totale assenza delle pratiche edilizie e relativi elaborati grafici, pertanto non è possibile riscontrare la congruità tra i progetti presentati e quelli realizzati.

Il Certificato di Destinazione urbanistica emesso dal SUE del Comune di Corato certifica che secondo quanto previsto dal PRG approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.5637 del 01.10.1979, entrato in vigore il 29.02.1980, l'area distinta in catasto al foglio di mappa n.50 particella 122, ricade in Zona Attuazione Piano della C167.

Per quanto riguarda le Norme di Attuazione del PRG con Delibera di CC n.99 del 18.03.1988 resa esecutiva dalla SPC di Bari nella seduta del 05.10.1988 prot.n.59549/54024 venivano approvati il progetto relativo alla costruzione di attrezzature sportive e ricreative (piscine, palestre, campi da gioco e verde attrezzato) sull'area destinata ad attrezzature sportive nell'ambito della zona C167, inoltrato alla società in data 05.07.1988 ed acclarato che al Protocollo dell'Ufficio Urbanistico al n.234/88 e relativo schema di convenzione da stipularsi prima del rilascio della concessione edilizia.

#### **Conformità Catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: le planimetrie catastali degli immobili risultano presenti, ma non conformi allo stato dei luoghi rilevati, comunque regolarizzabili.

Le difformità sono relative a piccole ma diffuse incongruenze della distribuzione degli spazi interni ai vari piani della struttura.

Nei piani interrati, invece, la parte delle aree tecniche, impiantistiche e deposito in corrispondenza delle piscine esterne, non risultano accatastate.

#### **LICENZA EDILIZIA E AGIBILITA'/ABITABILITA' PER FABBRICATI**

P.E. Concessione Edilizia - Comune di Corato e successive varianti per lavori di nuova costruzione. Concessione Edilizia rilasciata in data 13.06.1989 n.prot.131/1989, l'agibilità è stata rilasciata in data 21.09.1993. In seguito all'accesso agli atti presso il SUE del Comune di Corato, si è riscontrata la totale assenza delle pratiche edilizie e relativi elaborati grafici. Tuttavia l'atto notarile di scissione del 08.02.2011 rep.n.39300 del Notaio Lojodice fa riferimento ad un "complesso sportivo sito in Corato alla Via Gravina, costituito da un corpo di fabbrica e due piani fuori terra oltre a piano interrato, costituito da uffici, palestre, piscina coperta ed altri locali destinati ad attività collettive, unitamente alle aree pertinenziali scoperte annesse, in parte attrezzate a verde, in parte destinate a parcheggi ed in parte utilizzate per attività sportive". Lo stesso atto cita la Concessione edilizia n.131/1989 del 13.06.1989 e le successive varianti: n.282/89 del 20.12.1989, n.262/90 del 02.10.1990, n.147/93 del 31.08.1993. Le stesse non richiedono sanatoria ai fini dell'art.31 della l.47/85, né sottoposte a provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della legge e non hanno subito modifiche necessitanti previe concessioni o licenze.

#### **PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

Alla società debitrice l'immobile è pervenuto con l'atto di conferimento in società per notar Federico Lojodice di Bari dell'08.02.2011 rep.39300, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani il 16.03.2011 ai nn.5833 reg.generale e n.3923 registro particolare. La società scindenda ha dichiarato che quanto conferito alla costituenda società le è pervenuto con gli atti per notar Federico Lojodice di Bari del 23.12.2002 rep.25152 e rep.25153 e del 19.06.2003 rep.25922.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero



**PREZZO BASE: Euro 11.291.742,00**

(euro undicimilioniduecentonovantunomilasettecentoquarantadue/00)

**OFFERTA MINIMA: Euro 8.468.806,50**

(euro ottomilioniquattrocentosessantottomilaottocentosei/00)

**RILANCIO MINIMO: Euro 226.000,00**

(euro duecentoventiseimila/00) in sede di gara a seguito di più offerte

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 16 OTTOBRE 2019 ORE 10,00** con il seguito, presso l'aula di udienza del Tribunale di Trani ubicata in Piazza Trieste n. 1 piano 1°, mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32: "Vendita sincrona mista" sul portale internet: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato, sito in Trani alla Via Mario Pagano n.112, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno che precede la vendita, oppure, nello stesso termine in via telematica tramite il medesimo portale o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Circa lo stato, la consistenza e descrizione degli immobili si fa comunque pieno e ampio rinvio e riferimento alla Consulenza Tecnica di Ufficio, a firma del CTU Arch. Andrea Roselli, visionabile nello studio del Professionista Delegato, nonché sui siti internet di seguito indicati.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica di Ufficio, che qui deve intendersi per intero richiamata e trascritta, mediante apposita dichiarazione.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 5° comma del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni).

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate a margine del presente estratto.

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



## MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE



### I - VENDITE SENZA INCANTO

#### Offerta.

a) L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile salvi i casi dell'art.571 co.3, dovrà essere presentata, nel luogo e nel termine indicati nell'estratto di avviso, mediante deposito, anche ad opera di persona diversa dall'offerente, di busta chiusa, all'esterno della quale dovranno risultare il giorno per l'esame delle offerte, il nome dell'eventuale professionista delegato nonché il nome (previa identificazione) di colui che materialmente deposita la busta.

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 (il quale avrà altresì l'onere di presentarsi il giorno fissato per l'esame delle offerte ai fini della partecipazione all'eventuale gara prevista dalla legge). 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) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

b.3) prezzo offerto, non inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita diminuito di un quarto;

b.4) termine, non superiore a centoventi 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 centoventi giorni;

b.5) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.6) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

c) l'offerta telematica è presentata nei medesimi termini e con le medesime caratteristiche e contenuti di cui ai punti che precedono con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 tramite il medesimo portale su cui si svolge l'asta o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

d) l'offerente partecipa alla vendita con la medesima modalità (telematica o analogica) in cui ha presentato l'offerta.

#### Cauzione.

Con l'offerta dovrà essere versata cauzione mediante inserimento nella busta di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerente che partecipa alla vendita con modalità telematica dovrà versare la cauzione mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015 con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (giorno precedente l'esame delle offerte) utilizzando il seguente

**IBAN IT 32 B 05387 41720 000003064296 - causale bonifico "Versamento cauzione lotto unico Proc.Esec.Imm.RGEs.n.65/2017";**

### **Inefficacia dell'offerta.**

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore al prezzo base diminuito di un quarto; c) non accompagnata dalla cauzione nella misura suddetta.

### **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.**

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno, presso l'aula d'udienza del Tribunale di Trani, il giorno non festivo 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. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona mista". Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle 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. 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;

**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. 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 dell'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 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 istanza di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per l'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



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



### **Assegnazione .**

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



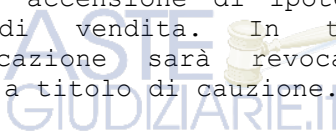
## **II - ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI**

### **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), nelle forme indicate dal professionista delegato e nelle mani di quest'ultimo, che provvederà a depositare le somme su conto corrente intestato alla procedura ed all'ordine del 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 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 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 ed all'ordine del Professionista Delegato, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

### **Finanziamenti.**

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](http://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 sul portale delle vendite pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it); per affissione a mezzo manifesti murali; per pubblicazione per estratto, per una sola volta, sul quotidiano "La Repubblica" e per pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima.

Si omette il nome dell'esecutato ai sensi del D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003.

**Rinvio.**

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

**Luogo attività delegate.**

Tutte le attività delegate saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Trani alla Via Mario Pagano n.112; per ogni ulteriore informazione tutti gli interessati potranno rivolgersi presso tale studio oppure contattando il Professionista Delegato al numero telefonico 0883/583731 tutti i giorni lavorativi dalle ore 17 alle ore 20, mail [studiolegalebovio@virgilio.it](mailto:studiolegalebovio@virgilio.it), pec [avvvincenzobovio01@pec.ordineavvocatitrani.it](mailto:avvvincenzobovio01@pec.ordineavvocatitrani.it).

Trani, li 23 luglio 2019

Il Professionista Delegato  
avv. Vincenzo Bovio

