

Proc. n. 87/2023 R.G. Es.



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA EX ART. 21 D.M. n. 32/2015

Si rende noto che davanti all'Avv. Nicola Di Pinto, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani, con **studio in Trani (BT) alla Via Cavour n. 102**, pec: nicola.dipinto@pec.ordineavvocatitrani.it, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani Dott.ssa Maria Azzurra Guerra, giusta ordinanza del 12/03/2024, **nella procedura esecutiva n. 87/2023 R.G.Es.**, il giorno **31 Ottobre 2024 alle ore 9,00**, si procederà alla vendita sincrona telematica degli immobili di seguito descritti.

La vendita verrà tentata **SENZA INCANTO** presso il portale internet **www.spazioaste.it** (affidente alla società Astalegale.net s.p.a.) mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento per civile abitazione. L'immobile in oggetto consta di un appartamento su due livelli al piano rialzato (o piano terra) e al piano primo, oltre a volumi tecnici al piano copertura (o piano terzo), fanno parte di un edificio condominiale, di 3 piani fuori terra, realizzato con struttura portante intelaiata a pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento, murature di tompagno con laterizi termici spessore 35 cm. dotato di scala condominiale e di ascensore. Fabbricato costruito tra il 1989 ed il 1991 ubicato nella zona periferica a nord-est della città di Andria, all'immobile si accede dal portone del fabbricato al civico 5 di via Saffo; al piano rialzato è ubicata la zona giorno, composta da ingresso, soggiorno, ripostiglio, tinello, cucina, lavanderia e wc, due balconi uno con affaccio su via Saffo e l'altro sul giardino privato, dai due balconi si accede attraverso una scala al piano terra adibito a patigiardino. Una scala interna rivestita in legno conduce alla zona notte al piano superiore dove un corridoio disimpegna 3 camere da letto, uno studio e due bagni, di cui uno dotato di antibagno, due balconi, uno prospiciente via Saffo, e l'altro sul giardino interno; sul terrazzo un piccolo vano tecnico ad uso ripostiglio. I beni sono identificati in Catasto Fabbricati, Comune di Andria al **Foglio 31, particella 2770: sub. 3-** piano ter-

ra - Via Saffo n.5, Scala A interno 2 Piano T, Rendita Euro 697,22 – Catg. A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani- Mq 123 escluse aree scoperte. • **sub 5** - Piani 1-3. Via Saffo n.5, Scala A interno 4 Piano T, Rendita Euro 697,22 – Catg. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani- Mq 118 escluse aree scoperte. L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di mq. 276,79.

Licenza edilizia e agibilità/abitabilità per fabbricati.

Costruito con licenza di Costruzione n. N. 146 del 21 ottobre 1989, e successiva variante N. 154 del 2 luglio 1991, dotato di Autorizzazione di Abitabilità N. 146/154 del 29 luglio 1991.

Giudizio di conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Stato di occupazione

Occupato da nucleo familiare senza allo stato sprovvisto di titolo opponibile alla procedura.

Provenienza degli immobili all'esecutato

L'immobile di cui al Lotto 1 è pervenuto alla esecutata il 28/04/2004, per atto di compravendita stipulato dal notaio Paolo Porziotta di Canosa di Puglia Rep. N. 12751 e trascritta a Trani il 07/05/2004.

PREZZO BASE D'ASTA: € 282.000,00 (Euro duecentottantaduemila/00).

OFFERTA MINIMA: € 211.500,00 (Euro duecentoundicimilacinquecento/00).

Valori dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, come da perizia.

OFFERTE IN AUMENTO € 6.000,00 (Euro seimila/00).

LOTTO 2

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa al civico n. 1 di Via Catullo, l'accesso carrabile al piano seminterrato, che si trova ad un livello di circa 3,00 m. sotto il piano stradale, altro accesso al piano seminterrato, questo solo pedonale, dai vani portoni delle tre scale condominiali. Il box è dotato di una comoda saracinesca che consente entrata ed uscita di due auto autonomamente. La rampa e la pavimentazione del box sono tipo industriale al quarzo. L'autorimessa ha una superficie di mq. 41,78. In catasto fabbricati Comune di di Andria Foglio 31, particella 2770, sub 29. Via Catullo n. 1 -

Rendita € 98,54 – Catg. C/6, Classe 4, Consistenza 36 mq. Una parete di divisione separa la zona autorimessa dal ripostiglio nella zona opposta all'ingresso. Il box è dotato di una finestratura che consente il ricambio d'aria.

Licenza edilizia e agibilità/abitabilità per fabbricati.

Costruito con licenza di Costruzione n. N. 146 del 21 ottobre 1989, e successiva variante N. 154 del 2 luglio 1991, dotato di Autorizzazione di Abitabilità N. 146/154 del 29 luglio 1991.

Giudizio di conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: NON CONFORME al progetto approvato, in quanto è stata realizzata una parete, interna al box, che divide la zona autorimessa da una zona ad uso deposito, le due zone sono comunicanti attraverso una porta. La difformità è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001..

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: NON CONFORME, si dovrà regolarizzare anche catastalmente, tramite una variazione catastale

Stato di occupazione

Occupato da nucleo familiare senza allo stato sprovvisto di titolo opponibile alla procedura.

Provenienza degli immobili all'esecutata

L'immobile di cui al Lotto 1 è pervenuto alla esecutata il 28/04/2004, per atto di compravendita stipulato dal notaio Paolo Porziotta di Canosa di Puglia Rep. N. 12751 e trascritta a Trani il 07/05/2004.

PREZZO BASE D'ASTA: € 25.900,00 (Euro venticinquemilanovecento/00).

OFFERTA MINIMA: € 19.500,00 (Euro diciannovemilacinquecento/00).

Valori dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, come da perizia.

OFFERTE IN AUMENTO € 500,00 (Euro cinquecento/00).

Il compendio staggito di cui al Lotto 1 ed al Lotto 2 è meglio descritto nella relazione di stima del 06/03/2024 a firma del Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Oscar Michele Crescente alla quale si fa espresso rinvio e che è consultabile presso lo studio del Professionista Delegato, **sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, nonché sui siti internet **www.astalegale.net** e **www.venditegiudiziarieitalia.it** (afferente ad Abilio srl).

La partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza della medesima relazione di stima mediante apposita dichiarazione.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto verrà tentata il giorno 31 OTTOBRE 2024 alle ore 9.00 presso il portale internet **www.spazioaste.it**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

OFFERTA

a) **l'offerta per partecipare a tale vendita**, in bollo virtuale da Euro 16,00, dovrà essere sottoscritta 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 30 OTTOBRE 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 (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.4bis) 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 (ovvero il prezzo offerto dovrà essere almeno pari all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita) 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 addebitata 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.1) **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 studio 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- dichiarazione espressa e sottoscritta di presa visione della perizia di stima;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri che legittimano il legale rappresentante ad agire in nome e per conto della Società o dell'Ente.

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. n. 32/2015, al seguente **IBAN** della procedura: **IT71T0303241720010000953595** sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. NR. 87/2023 R.G.ES. TRIB. TRANI", **causale del bonifico "Cauzione vendita del 10/10/2024 Proc. Es. 87/2023"**.

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 nei tempi e con le modalità sopra indicate; d) priva degli elementi sopra indicati.

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 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 previa registrazione sul portale.

UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, 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'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto (e, dunque, risulta essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita), 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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate istanze di assegnazione.

PLURALITA' 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 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 è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione.

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 della 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 siano 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.

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.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di...da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito... del... rep.... E che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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 (salvo 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 restano a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 secondo comma c.c.

Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L.gs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, 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.

ESITO NEGATIVO DELL'ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

In mancanza di offerte di partecipazione alla vendita senza incanto e istanze di assegnazione accolte, il professionista delegato potrà adottare una delle seguenti determinazioni: **a)** chiedere al G.E. l'autorizzazione a procedere con incanto soltanto ove ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma del novellato art. 568 c.p.c. in relazione a circostanze oggettive legate alla peculiarità del caso concreto; **b)** proporre al G.E. di disporre l'amministrazione giudiziaria a norma degli artt. 592 e s.s. c.p.c.; **c)** decidere di fissare un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni entro cui effettuare offerte ex art. 571 c.p.c. per una nuova vendita senza incanto, indicando il valore base d'asta in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto e l'offerta minima, che non potrà essere inferiore ad un quarto del valore base d'asta, ferme le altre condizioni di vendita e le forme di pubblicità.

MUTUI IPOTECARI

Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista delle banche e degli istituti di credito convenzionati 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 sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni del 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, etc.), 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 da parte del consulente tecnico d'ufficio;

d) viene effettuata dietro regolare rilascio di attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

La liberazione dell'immobile, qualora ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà attuata salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

RINVIO

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

PUBBLICITA'

Del presente avviso è fatta pubblicità **per pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**; per affissione a mezzo **manifesti murali nel Comune di Andria**; **per pubblicazione per estratto**, per una sola volta, **sul quotidiano "La Repubblica – Ed. Bari"**; **per pubblicazione sui siti internet www.astalegale.net e www.venditegiudiziarieitalia.it** ove sarà possibile estrarre copia, oltre che del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.

VISITA DELL'IMMOBILE

La richiesta di visita degli immobili da parte degli interessati all'acquisto dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Trani, li 25/07/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Nicola Di Pinto