



N. 208/2021 R.G. Es. Im.

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Pierluigi Penza, avvocato con studio in Barletta alla Piazza Federico di Svevia n. 37, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Azzurra Guerra, con ordinanza resa in data 9/4/2024, emessa nella procedura esecutiva n. 208/2021 R.G. Es. Im.,

AVVISA

che il giorno **17 gennaio 2025** alle **ore 12,00** con il prosieguo, per il tramite della piattaforma *www.venditegiudiziarieitalia.it*, si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile relativo alla procedura esecutiva in epigrafe, nelle forme di rito, mediante le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte previo accesso e registrazione sul portale *www.venditegiudiziarieitalia.it* e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

LOTTO N. 1

A) Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa singola sito in Andria alla Contrada Cariati.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 146 mappale 771 categoria A/3, classe 3, superficie catastale 84 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 429,95.

L'edificio è stato costruito nel 1995.

B) Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria alla Contrada Cariati. Superficie complessiva di circa mq 4570.

Identificato in catasto terreni:

- foglio 146 mappale 386 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2155, - reddito agrario: € 5,01, - reddito domenicale: € 8,90.

- foglio 146 mappale 646 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2165, - reddito agrario: € 5,03, - reddito domenicale: € 8,95.

- foglio 146 mappale 772 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 250, - reddito agrario: € 0,58, - reddito dominicale: € 1,03.

Trattasi di villino posto nella zona periferica della Città di Andria della superficie interna lorda di mq. 78 e della superficie esterna lorda di mq. 24. Ha struttura portante mista in muratura e c.a. Esso ha accesso da contrada carciati per il tramite di un giardino di proprietà. Esso è composto, oltre che dal giardino pertinenziale e dall'antistante porticato, da cucinino, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni un ampio deposito. Di pertinenza vi è una tettoia e un vano deposito. Si precisa che vi sono attualmente dei lavori in corso, infatti i prospetti dell'ampliamento sono privi di finiture.

Superficie Esterna Lorda Villino (lecitamente autorizzato) Superficie reale lorda 78,00 - Superficie Esterna Lorda Porticato: Superficie reale lorda 24,00 Coefficiente 0,30 Valore equivalente 7,20 - Superficie Esterna Lorda Giardino: Superficie reale lorda 1180,00 Coefficiente 0,02 Valore equivalente 23,60 - Superficie reale lorda 1282,00 Valore equivalente totale 108,80.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa mt. 2,75 ca..

Nella parte retrostante il villino, è collocato il terreno agricolo della superficie complessiva di circa mq 4570, di forma rettangolare ed un'orografia pianeggiante.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti.

I sistemi irrigui presenti sono assenti.

Pratiche edilizie:

Il CTU Ing. Claudio Scoccimarro nella propria relazione riporta che agli atti dell'U.T.C. del Comune di Andria risultano i seguenti atti:

P.E. n.1419/95 - CONCESSIONE IN SANATORIA N. 3525/S e successive varianti per lavori di Domanda di condono edilizio per realizzazione villino unifamiliare.

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 presentata in data 28/02/1995 rilasciata in data 19/09/2008- n. prot. 3525/5.

Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione di tramezzature interne e di porte interne regolarizzabili mediante C.I.L.A. in Sanatoria, Riferita esclusivamente al villino lecitamente realizzato.

-Oneri Tecnici: € 1.500,00

-Sanzione Amministrativa: € 1.000,00

-Diritti di Segreteria: € 110,00

-Oneri totali: € 2.610,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Realizzazione di ampliamento consistente nella realizzazione di due bagni, una camera da letto e una cabina armadio, un ampio deposito, nonché una tettoia e vano deposito. Non regolarizzabili

-Costi di Demolizione: € 10.000,00

-Oneri totali: € 10.000,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione di tramezzature e infissi esterni ed interni regolarizzabili mediante Doc.Fa. Telematico, Riferita esclusivamente al villino lecitamente realizzato.

-Oneri Tecnici: € 250,00

-Diritti Catastali: € 50,00

-Oneri totali: € 300,00

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono assenti

Gli immobili risultano occupati dal proprietario.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato per la quota di 1/2, in forza di atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. Sabino Zinni del 11/12/2008, repertorio n. 30977 e raccolta n. 11818, trascritto in data 12/12/2008 presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani al n. 25221 registro generale e n. 17957 registro particolare e per la quota di 1/2, in forza di atto pubblico di donazione a rogito del Notaio Dott. Sabino Zinni del 19/2/2010, repertorio n. 32656 e raccolta n. 12751, trascritto in data 16/3/2010 presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani al n. 3728 registro generale e n. 5191 registro particolare.

PREZZO BASE: € 59.525,00

OFFERTA MINIMA: € 44.645,00 (75% del prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.200,00

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal

CTU Ing. Claudio Scoccimarro, che deve essere consultata dall'offerente, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU Ing. Claudio Scoccimarro, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sugli immobili.

La relazione di stima redatta dal CTU Ing. Claudio Scoccimarro, nonché copia dell'ordinanza di vendita, dei successivi provvedimenti e del presente avviso sono pubblicati sui siti internet *www.venditegiudiziarieitalia.it* e *www.gobidreal.it*.

Le copie dell'ordinanza di vendita, dei successivi provvedimenti e del presente avviso sono anche pubblicate sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita, senza incanto, avrà luogo alle condizioni e con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 di seguito riportate.

Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art.571 C.P.C.

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

- a. **Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica.** L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata, entro le **ore 23,59 del giorno 16 gennaio 2025**, con gli allegati e con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n.32, con trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo *offerta@vp.dgsia@giustiziacert.it* mediante compilazione del modulo web "offerta telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure tramite il portale *www.venditegiudiziarieitalia.it* e *www.gobidreal.it*.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 26 febbraio 2015 n.32.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 26 febbraio 2015 n.32, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32).

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.

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare quanto sotto:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile e recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o documento sostitutivo 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 comma 2 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32;
- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando altresì copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso offerente minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, tramessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal/i

genitore/i, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i genitore/i;

- 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 l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un ente occorre indicare i dati identificativi inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato della CCIAA ovvero, se necessaria, la documentazione dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita;
- nel caso di offerta presentata da procuratore legale, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare, alla domanda dovrà essere allegata la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza; nel caso di avvenuta aggiudicazione, il procuratore legale aggiudicatario, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società, per cui ha formulato l'offerta; 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;
- l'ufficio giudiziario, l'anno ed il numero del registro generale

(R.G.Es.) della procedura e nome e cognome del professionista delegato alla vendita;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, e l'indicazione del lotto;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;
- termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo, e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi (120) giorni;
- dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima redatta dal CTU Ing. Claudio Scoccimarro;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

b. **Cauzione.** L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n.32, sul conto corrente acceso presso l'istituto di credito BPER Banca S.p.A. ed intestato a “ **Tribunale di Trani Proc. Esecutiva n. 208/2021 R.G. Es.**”, con IBAN IT 92 L 05387 41351 000003661767 con causale “**Versamento cauzione lotto n. 1 proc. es. n. 208/2021 R.G.Es. Tribunale di Trani**”, allegando la ricevuta del bonifico effettuato; a tal proposito nella domanda dovranno essere riportati anche l'importo, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti con congruo anticipo e comunque in tempo utile per consentire l'accredito sul conto corrente innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, prima della verifica delle offerte, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Inoltre, nell'offerta telematica devono 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 citata cauzione, al netto degli oneri bancari.

- c. **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 nella misura e con le modalità di cui sopra.
- d. **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.** L'esame delle offerte presentate e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **17 gennaio 2025 alle ore 12,00**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica", ovvero tramite il portale *www.venditegiudiziarieitalia.it* e *www.gobidreal.it*.

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

1) **UNICA OFFERTA.** Se l'offerta è pari o superiore al valore base 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 stata presentata istanza di assegnazione. 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.

2) **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 se sono 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'antiorità 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 ed 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.

- e. **Versamento del prezzo.** In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione dell'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe), con le stesse modalità e sul medesimo conto corrente sul quale ha versato la cauzione.

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire, nello stesso termine, al professionista delegato.

In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B. D.Lgs. 01.09.1993 n. 385), 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.

- f. **Versamento del fondo spese.** Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni

delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 C.C..

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire, nello stesso termine, al professionista delegato.

g. **Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data della vendita telematica può presentare al professionista delegato, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, istanza di assegnazione, sottoscritta digitalmente, 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.

h. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o 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 o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima redatta dal CTU Ing. Claudio Scoccimarro, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione ABI concordata tra l'ABI stessa e le banche che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco è consultabile sul sito internet *www.abi.it*.

Per le modalità di vendita si richiama in ogni caso le ordinanze di vendita rese dal G.E.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge

vigenti in materia.

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

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Pierluigi Penza sito in Barletta alla Piazza Federico di Svevia n. 37, previo appuntamento con il sottoscritto professionista delegato da fissarsi a mezzo telefono 0883.534333, fax 0883.534333, cell. 347.8198324 e/o email all'indirizzo di posta elettronica *avv.penza@gmail.com* o di posta elettronica certificata *avv.penza@legalmail.it*.

Barletta, 8 novembre 2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Pierluigi Penza