



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SINCRONA TELEMATICA
DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.

* * *

Il sottoscritto avv. Luigi Bàrbera, con studio in Trani alla via Statuti Marittimi n. 44, professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva **n. 19/2023 R.G. Es.** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Francesca Pastore, con ordinanza del 08/10/2024,

AVVISA

che si procederà alla vendita giudiziale dei seguenti immobili, pignorati con atto del 12/01/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Trani il 08/02/2023 al n. 2906/2373, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. de Pinto Ignazio Emilio, alla quale si fa pieno e ampio riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento sito nel Comune di Andria (BT) Via Cavallotti n. 1, interno 9, piano 3**, della superficie commerciale complessiva di 207 mq.

L'appartamento si trova al terzo piano di un edificio condominiale finito di costruire ad Andria nel 1964. L'appartamento è servito da ascensore e si sviluppa su un unico livello. È composto da sei vani principali (soggiorno-pranzo in open space, cucina abitabile e tre camere da letto) disimpegnati da un corridoio, oltre accessori (un cucinino, due bagni e un ripostiglio), una loggia e un balcone, per una superficie commerciale complessiva di 207 mq. Tutti i vani sono finestrati ad eccezione del ripostiglio. È accessibile al civico 1 di via Felice Cavallotti e beneficia di un doppio affaccio, sulla medesima via e sull'opposto atrio interno. L'edificio si trova a ridosso del centro storico e la zona presenta una scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Lo stato conservativo dell'appartamento è in generale buono a meno della regolare usura delle finiture interne e può considerarsi normale. L'unica segnalazione riguarda il deterioramento localizzato di una piccola porzione di muro in prossimità del radiatore al servizio della cucina abitabile, dovuto a una probabile perdita d'acqua dal radiatore o dalla doccia installata nel bagno adiacente. Tale circostanza è classificabile con criticità bassa. **Identificazione catastale: foglio 215 particella 219 sub. 25** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 215 mq, rendita 1.382,81 Euro, indirizzo catastale: via Felice Cavallotti n. 1, Interno 9, Piano 3.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **posto auto sito nel Comune di Andria (BT) Via Carducci n. 3, interno 7, piano S1**, della superficie commerciale complessiva di 16 mq.

Il posto auto coperto si trova al primo piano seminterrato (S1) dello stesso edificio in cui ricade l'appartamento pignorato di cui è pertinenza. È accessibile con rampa carrabile al civico 3 di via Carducci e dispone di ampia corsia di manovra. È altresì raggiungibile a piedi dall'interno dell'edificio in cui ricade l'immobile pignorato mediante ascensore e scale che collegano direttamente gli appartamenti superiori al piano seminterrato dei posti auto. Il posto auto presenta una configurazione planimetrica di parallelogramma e ha una superficie commerciale complessiva di 16 mq. Il piano in cui

ricade il posto auto è dotato di finestre alte con distribuzione "a nastro".

Lo stato conservativo del posto auto è in generale buono a meno della regolare usura delle finiture interne e può considerarsi normale. **Identificazione catastale: foglio 215 particella 219 sub. 36** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 60,32 Euro, indirizzo catastale: via Giosuè Carducci n. 3, Interno 7, Piano S1.

L'edificio in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento ha una struttura a telaio in cemento armato.

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 3,06 m. Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione del cucinino e dei bagni, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato di impianto idrico fognario (a servizio di cucina e bagni), impianto termico con caldaia installata nel cucinino e alimentata a gas, distribuzione a radiatori, impianto elettrico. Il quadro elettrico è posizionato all'ingresso ed è dotato dei seguenti interruttori differenziali: generale, linea prese, linea luci, linea climatizzatori (predisposizione). L'appartamento è dotato di infissi esterni in alluminio verniciato bianco e vetri. L'altezza utile interna del posto auto, misurata tra pavimento e soffitto, è di 3,63 m. Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono finite a intonaco. Il piano in cui ricade il posto auto è dotato di impianto elettrico ed estintori.

I suddetti immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

NORMATIVA URBANISTICA: in riferimento al PRG (Piano Regolatore Generale) comunale, le due unità immobiliari ricadono in "Zone di impianto consolidato B1-2".

REGOLARITÀ EDILIZIA: la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare (interno 9, piano 3) è stata realizzata in forza dei seguenti titoli edilizi:

-Nulla osta per esecuzione lavori edili, del 27.10.1962 (pratica n.535/112);

-Autorizzazione n.305/89 del 29.08.1989 per manutenzione ordinaria e straordinaria;

-Autorizzazione n.14/91 del 23.12.1991 (prot. 26883/91) per variante alla manutenzione ordinaria e straordinaria n.305/89. L'edificio è stato dichiarato abitabile con Autorizzazione di Abitabilità n.599 del 23.07.1964. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. In riferimento all'appartamento è stata riscontrata una difformità planimetrica, sanabile con il pagamento di una sanzione pecuniaria, come evidenziato in perizia. In riferimento al posto auto non è stata riscontrata alcuna difformità planimetrica, come evidenziato in perizia.

DATI CATASTALI - CORRISPONDENZA CATASTALE: in riferimento ai due immobili sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 04/07/2003 per Notaio Dott.ssa Maria Teresa Guerra di Andria (BT), rep. n. 59761, racc. n. 15933, trascritto in Trani il 07/07/2003 ai nn. 11598/15512.

Gli immobili risultano occupati dal debitore esecutato.

VALORE BASE: € 256.000,00(euro duecentocinquantaseimila/00)

OFFERTA MINIMA: € 192.000,00(euro centonovantaduemila/00)

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.200,00(euro cinquemiladuecento/00)

Il presente avviso, la relazione di stima degli immobili e l'ordinanza di vendita di cui innanzi sono pubblicati sui siti internet www.astalegale.net, www.venditegiudiziarieitalia.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

La vendita, nel numero di lotti e ai prezzi sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 04/02/2025 ALLE ORE 10:00** mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 “Vendita sincrona telematica” **presso il portale del gestore delle vendite pubbliche www.spazioaste.it**. Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, in via telematica tramite il medesimo portale o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerente che partecipa alla vendita con modalità telematica dovrà versare la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la filiale di Trani della BdM BANCA Gruppo Mediocredito Centrale, con coordinate IBAN IT59A0542441720000001004380, allegando all'offerta la ricevuta del bonifico “eseguito”. Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate in calce al presente avviso, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Trani e/o dal Professionista Delegato a chiunque vi abbia interesse. Si avverte espressamente che, ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita. Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

Offerte telematiche nella vendita senza incanto.

a) L'offerta deve essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il termine indicato nel presente avviso 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 minorenne, 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.5) 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 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.6) 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.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.8) 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.

Cauzione. 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. nr. 32/2015, nelle modalità innanzi indicate. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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 suddetta.

Esame delle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal professionista delegato, 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.

Modalità di deliberazione sulle offerte.

a) 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 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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate istanze di assegnazione.

b) 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 dell'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 sono 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'aggiudicatario 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, fatta salva l'applicazione dell'art. 587 c.p.c. 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 (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 ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Istanza di assegnazione. Ogni creditore, 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.

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.

ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI

Finanziamenti. Si segnala l'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, il cui elenco è consultabile 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, 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, né potrà essere revocata per alcun motivo, sicchè eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet dei gestori della pubblicità indicati nel presente avviso.

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

Per ogni ulteriore informazione gli interessati possono rivolgersi presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario, avv. Luigi Bàrbera, in Trani alla via Statuti Marittimi n. 44, oppure contattare il professionista delegato al n. 0883481500, od inviare le proprie richieste all'indirizzo di posta elettronica luigi.barbera@tin.it.

Trani, 21 novembre 2024

il Professionista Delegato
avv. Luigi Bàrbera