



TRIBUNALE DI TRANI
SECONDO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SINCRONA TELEMATICA
PROCEDURA ES. IMM. R.G. N. 30/2023

La sottoscritta **AVV. MICHELA CROCE**, iscritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in **BARLETTA** a **CORSO CAVOUR N. 22, PIANO TERRA (TEL. 0883.345.093, FAX 0883.330.666, PEC michela.croce@pec.ordineavvocatitrani.it)**, delegata alle operazioni di vendita, nella procedura Es. Imm. R.G. n. 30/2023, con ordinanza emessa il giorno 12 dicembre 2023 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Trani,

RENDE NOTO

che alle **ore 16,00 e ss.** del giorno **17 FEBBRAIO 2025**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente immobile, che viene posto in vendita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32: "Vendita sincrona telematica" presso il portale internet: www.gobidreal.it.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Nuda Proprietà Attico ubicato a Trani (BT) - via Caposele, 49, scala B, interno 13, piano 5. L'attico oggetto di stima si trova al quinto ed ultimo piano di un edificio condominiale costruito nel centro abitato di Trani a metà degli anni Ottanta con la classica struttura a travi e pilastri in cemento armato, si sviluppa su un unico livello ed è servito da ascensore condominiale.

L'appartamento presenta una netta distinzione tra una zona finita (A) e una zona non finita (B), separate ma comunicanti.

La zona finita (A) è costituita da 3 vani principali (salotto, cucina abitabile e camera da letto) e 3 vani accessori (ingresso, bagno e cabina armadio) per una superficie utile interna di 70,5 mq. Tutti i vani della zona finita sono finestrati ad eccezione di ingresso e cabina armadio.

La zona non finita (B) è costituita da 2 vani principali (soggiorno e camera da letto) e 2 vani accessori (bagno e cabina armadio) per una superficie utile interna di 64,3 mq, oltre un terzo vano costruito abusivamente e non sanabile avente una superficie utile interna di 12,7 mq.

Tutti i vani della zona non finita sono finestrati ad eccezione del bagno.

L'appartamento gode perimetralmente di un'ampia terrazza a "elle", una altrettanto ampia terrazza a servizio della zona non finita (B) e un balconcino a servizio della cucina, per una superficie utile esterna di 218 mq complessivi, al netto della superficie che verrà restituita alle terrazze dalla demolizione del vano abusivo di cui si è già detto. Le terrazze sono dotate di pergolati e tettoie solo parzialmente autorizzate.

L'appartamento è accessibile al civico 49 di via Caposele e beneficia di un triplo affaccio su via Città di Milano, via Caposele e atrio interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1822, Sub. 54, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In riferimento al PRG comunale aggiornato al 2009, l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade in "Zone residenziali nuove - Intensiva" (art.17). In riferimento al PUG, l'unità ricade nei "Territori costruiti" (art. 4.08.6), "Zone residenziali di completamento B/22" (artt. 5.01, 6.03). Con Concessione edilizia n.63 del 19.08.1983 (pratica n.166/81).

In riferimento al PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) aggiornato al 2017, l'unità ricade in "Territorio costiero 300 m (componenti idrologiche), "Puglia centrale" (ambito di paesaggio), "La

piana olivicola del nord barese" (figura territoriale e paesaggistica), "Aree escluse" (art.142 comma 2). In riferimento al PAI (Piano Assetto Idrogeologico) aggiornato al 2023 non ci sono vincoli da segnalare. In riferimento al Piano delle acque, l'unità ricade in "Aree di vincolo uso acquiferi - Aree di Tutela Quantitativa". Concessione edilizia n.63 del 19.08.1983 (pratica n.166/81).

Bene N° 2 – Nuda Proprietà Deposito ubicato a Trani (BT) - via Caposele n.49, scala B, interno 12, piano 6.

Il vano ripostiglio oggetto di stima si trova al sesto piano (lastrico solare) del medesimo edificio in cui ricade il bene n.1, del quale costituisce pertinenza.

La superficie utile interna è di 3,4 mq. Il vano è finestrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1822, Sub. 19, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come per il bene n.1

La debitrice esecutata ha acquisito la nuda proprietà del bene per la quota dell'intero con atto di donazione del 21.08.2012 rogato dal Dott. Domenico Antonio Zotta Notaio in Potenza Rep. 52456/25064 trascritto a Trani il 30.08.2012 ai nn.15300/11852.

VALORE BASE: €133.296,00 euro (EURO CENTOTRENTATREMILADUECENTONOVANTASEI/00)

OFFERTA MINIMA: €99.972,00 (EURO NOVANTANOVEMILANOVECENTOSETTANTADUE/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €2.666,00 (EURO DUEMILASEICENTOSessantasei/00)

Circa la consistenza e descrizione delle unità immobiliari si fa comunque pieno e ampio rinvio e riferimento alla Consulenza Tecnica di Ufficio, depositata telematicamente il 22 settembre 2023, a firma dell'esperto Arch. Ignazio Emilio de Pinto, visionabile nello studio del Professionista Delegato, nonché sui siti internet www.godib.it e www.asteannunci.it. La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica di Ufficio, mediante apposita dichiarazione.

In ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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.

Presso lo studio del professionista delegato, in Barletta a Corso Cavour n. 22, piano terra, è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura (anche in ordine alle generalità del debitore), previo appuntamento da fissarsi telefonicamente al numero 0883.345.093.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima, vengono pubblicati in Internet sui siti "www.godib.it e www.asteannunci.it".

MODALITA' E CONDIZIONI

VENDITA SENZA INCANTO (17 FEBBRAIO 2025, ORE 16,00 E SS.)

Le offerte per partecipare a tale vendita dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, **entro le ore 12,00** del giorno **15 febbraio 2025** in via telematica come di seguito specificato.

OFFERTE TELEMATICHE NELLA VENDITA SENZA INCANTO.

A) L'offerta per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, **dovrà 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 sopraindicato 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.4) 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 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 (**da allegare alla domanda**); 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) 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. 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. Il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria.

CAUZIONE. Con l’offerta dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015 da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura avente il seguente codice **Iban: IT 87 X 05424 41350 000001005505.**

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita a mezzo bonifico bancario sul conto dal quale è stata versata, al netto degli eventuali oneri e delle spese di bonifico.

INEFFICACIA DELL’OFFERTA. Sarà inefficace l’offerta: a) pervenuta oltre il termine innanzi fissato per la presentazione; b) inferiore all’offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione nei tempi e con le modalità sopra indicate.

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 ivi indicata 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 DELIBAZIONE DELLE OFFERTE

In caso di un'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 sottoscritto 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 sottoscritto delegato potrà dar 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 presentate le istanze di assegnazione.

In caso di 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 sottoscritto 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 sottoscritto delegato non procederà all'aggiudicazione nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il sottoscritto 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 sottoscritto 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..

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 (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.

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

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.

CONDIZIONI DI VENDITA. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) 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 di prezzo; c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Si precisa che non verrà cancellata la domanda giudiziale di revoca trascritta il 7.8.2013; - non vi è l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; - l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet dei gestori della pubblicità indicati al punto 2.2.d) dell'ordinanza di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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

Del presente avviso è fatta pubblicità per pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"; per affissione a mezzo manifesti murali; per pubblicazione per estratto sul quotidiano "La Repubblica – Ed. Bari" e per pubblicazione sui siti internet www.godib.it e www.asteanunci.it.

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

Barletta, 9 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Michela Croce