



Tribunale di Trani
Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 210/2023

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO
SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto dott. Giuseppe MARIANI, dottore commercialista con studio in Andria (BT) al viale Don Luigi Sturzo n. 61, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare in intestazione giusta ordinanza resa in data 21 novembre 2024 dal G.Es. dott.ssa Francesca PASTORE,

AVVISA

che il giorno **10 aprile 2025** alle ore **10:30**, per il tramite della piattaforma web www.venditegiudiziarieitalia.it, si procederà alla vendita senza incanto del compendio pignorato di seguito descritto, con le modalità disciplinate dall'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica" che prevedono la presentazione delle offerte esclusivamente in via telematica previo accesso e registrazione sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Paolo Emilio 34, interno 8, piano 3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). Identificato in catasto fabbricati al foglio 14, particella 456, subalterno 15, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 79 mq., rendita euro 189,80.

L'appartamento è costituito da ambiente cucina/soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi.

L'immobile non si presenta in buone condizioni generali di manutenzione, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico.

L'altezza interna utile è di 2,92 m. Le pareti esterne ed interne sono rifinite con intonaco civile. La porta di ingresso non è blindata. Le porte interne sono in legno e vetro. La pavimentazione interna è in ceramica. La pavimentazione sul balcone è in marmette di cemento. Gli infissi esterni sono in legno, anticorodal, pvc. I sistemi oscuranti sono composti da tapparelle. Il soffitto è piano (intonacato). La caldaia è esterna (fatiscente) L'impianto elettrico, idrico, termico, e gli altri impianti sono sottotraccia.

L'edificio in cui si trova l'appartamento è costituito da cinque piani fuori terra e non è dotato di ascensore.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG) l'immobile è ubicato nella Zona residenziale di completamento "B".

Corrispondenza catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale. Sussiste una lieve difformità della distribuzione interna, tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Nella planimetria catastale un tramezzo disimpegna il soggiorno dall'ingresso creando un corridoio, nella realtà tale tramezzo si riduce ad un muretto basso che delimita il blocco della cucina.

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.
Il compendio immobiliare costituente il lotto unico risulta occupato dalla parte esecutata. La liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero, con spese a carico della procedura. La piena proprietà (in quota 1/1) dell'immobile pignorato è pervenuta alla parte esecutata in virtù della compravendita formalizzata con atto pubblico rogato dal notaio Carlo LORUSSO in data 15/03/2004 nn. 23278/6792, regolarmente trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani in data 18/03/2004.

PREZZO BASE: euro 62.550,00

OFFERTA MINIMA: euro 46.913,00 (75% prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.251,00

§§§§

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

L'immobile oggetto di vendita forzata è altresì descritto nella relazione di stima redatta dal CTU Arch. Clara CAPOZZO, acquisita agli atti del procedimento in data 11/10/2024, che deve essere consultata dall'offerente e in riferimento alla quale quest'ultimo dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di averne preso visione.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU Arch. Clara CAPOZZO, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sull'immobile.

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

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali dell'immobile.

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

La relazione di stima predisposta dal CTU Arch. Clara CAPOZZO, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono pubblicati sui siti internet www.venditegiudiziarieitalia.it, www.gobidreal.it.

La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono altresì pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

§§§§

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita senza incanto avrà luogo alle condizioni e con le modalità previste dall'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, di seguito riportate.

a. Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica. L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, con gli allegati e con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, ovvero con trasmissione a mezzo p.e.c. all'indirizzo offertapvp.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.

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 come previsto dall'art. 12, comma 5, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 del D.M. 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 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 dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad euro 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.

Possono presentare le offerte i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c.

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

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile del soggetto che sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (appena sarà operativa) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o del 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 copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso di offerente minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa 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;
- in caso di offerente interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, 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 soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente alla copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore;
- nel caso in cui l'offerente sia un cittadino extracomunitario occorre allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
 - nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare all'offerta il relativo certificato della C.C.I.A.A.;
 - nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società/ente occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, le generalità del legale rappresentante ed allegare all'offerta il certificato della C.C.I.A.A., ovvero, la documentazione dalla quale risulti la costituzione della società/ente ed i poteri conferiti al legale rappresentante necessari per la partecipazione alla vendita (solo se non risultanti dalla predetta documentazione);
 - 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 (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) successivo all'esame delle offerte, dovrà recarsi presso lo studio del professionista delegato al fine di dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società per cui ha formalizzato l'offerta; a tal fine il procuratore legale consegnerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) ovvero comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha formulato l'offerta, la quale dichiarerà di accettare la nomina;
 - ufficio giudiziario, anno e numero identificativo della procedura (R.G.Es.) oltre al nome e cognome del professionista delegato alla vendita;
 - data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - descrizione e dati identificativi del lotto a cui si riferisce l'offerta;
 - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;
 - importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e 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 delle somme, al netto degli oneri bancari;
 - termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione (termine 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 e della sua successiva integrazione, redatte dal CTU Arch. Clara CAPOZZO;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

b. Cauzione nella vendita senza incanto sincrona telematica. 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 la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L., ed intestato a "**TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 210/2023 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN n. "**IT 09 W 07101 41340 000000006397**", indicando come causale "**cauzione LOTTO UNICO Proc. Esec. Imm. n. 210/2023 R.G.ES. Trib. Trani**", allegando la ricevuta del bonifico effettuato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (**ore 12:00 del giorno antecedente la vendita**). Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Inefficacia dell'offerta. Sarà inefficace l'offerta: 1) pervenuta fuori dal termine fissato per la presentazione; 2) inferiore all'offerta minima; 3) non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità di cui sopra.

d. Irrevocabilità dell'offerta. L'offerta è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c.

e. Istanza di assegnazione. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto 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.

f. Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avranno luogo il giorno **10 aprile 2025** alle ore **10:30**, 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.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato nel giorno e all'orario fissato per la vendita, innanzi riportati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avverrà esclusivamente mediante accesso all'area riservata del sito www.venditegiudiziarieitalia.it.

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

Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti collegarsi telematicamente in sede di esame delle offerte per eventuali osservazioni in ordine alle stesse offerte.

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 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, che potranno essere effettuati entro il termine massimo di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta. 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 procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà gli immobili 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 (qualora pervenuta), 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 nella 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 prezzo base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

g. Versamento del prezzo. In caso di avvenuta aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), previa detrazione della cauzione già versata, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. ed intestato a "**TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 210/2023 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN n. "**IT 09 W 07101 41340 00000006397**", indicando come causale "**saldo prezzo LOTTO UNICO Proc. Esec. Imm. n. 210/2023 R.G.ES. Trib. Trani**". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

In caso di credito fondiario (art. 41 D.Lgs. n. 385/1993) 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 dalla parte esecutata 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 trasferimento. In tutti i casi di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

h. Versamento del fondo spese. L'aggiudicatario dovrà inoltre versare un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso

presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. ed intestato a "TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 210/2023 R.G.ES.", avente il seguente IBAN n. "IT 09 W 07101 41340 000000006397", indicando come causale "fondo spese LOTTO UNICO Proc. Esec. Imm. n. 210/2023 R.G.ES. Trib. Trani". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

Le spese di aggiudicazione e le successive (tra cui le spese di registrazione, trascrizione e voltura), escluse quelle per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'aggiudicatario.

- i. 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.Lgs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.
- j.** 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima e successiva sua integrazione redatte dal CTU Arch. Clara CAPOZZO, 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 rispetto alle prescrizioni di legge, ad atti e/o regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

§§§§

Gli interessati alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione concordata tra l'A.B.I. e gli Istituti di Credito che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco risulta consultabile sul sito internet www.abi.it.

Per ulteriori dettagli in ordine alle condizioni e modalità di vendita si rinvia a quanto previsto nell'ordinanza del 21 novembre 2024 resa nell'ambito della richiamata procedura esecutiva.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di legge vigenti in materia.

Si omette il nome della parte eseguita ai sensi della vigente normativa sulla privacy.

Per ogni ulteriore informazione in merito, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Andria (BT) al viale Don Luigi Sturzo n. 61 (tel/fax 0883554639, e-mail giuseppe.mariani@hotmail.it, pec giuseppe.mariani@pec.it), previo appuntamento.

Andria, 08 gennaio 2025

Il professionista delegato
dott. Giuseppe MARIANI