

AVV. ANNA PASQUADIBISCEGLIE

TRANI – Via Pietro Pansini n.14
TEL/FAX 0883.588893



N.178/2023 R.G.Es.

**TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA
DELEGATA EX ART.591-bis c.p.c.**

La sottoscritta avv. Anna Pasquadibisceglie, con studio in Trani alla Via Pietro Pansini n.14, professionista delegata alle operazioni di vendita, con ordinanza resa in data 08.11.2024, nella procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Trani, recante R.G.Es.n. **178/2023**, Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Pastore,

AVVISA

che il giorno **19 MARZO 2025 alle ore 10,30**, si procederà alla vendita giudiziale, senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32, "Vendita sincrona telematica" sul portale del Gestore delle vendite www.venditegiudiziarieitalia.it (Abilio Spa), del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Barletta alla Via Monsignor Dimiccoli n.160, piano III, della superficie commerciale di 98,3 mq. per la quota di 100/100 di piena proprietà composto da due vani principali (una cucina abitabile e una camera da letto), cinque accessori (cucina abitabile, vano cieco, studiolo, bagno, corridoio) e due balconi.

L'appartamento beneficia di doppio affaccio, con balconi su Via Monsignor Dimiccoli e sull'opposta Via Montanara.

Lo stato conservativo dell'appartamento è generalmente buono, con regolare usura delle finiture interne e fenomeni di condensa superficiale in un angolo del soffitto all'interno del vano cieco e sul soffitto del cucinino.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario, impianto termico per riscaldamento invernale e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a gas (installata sul balcone che affaccia sulla via Montanara) e distribuzione a radiatori, impianto elettrico base.

Sono presenti due condizionatori del tipo a split per la climatizzazione della cucina abitabile e della camera da letto, con le macchine esterne installate sui rispettivi balconi.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata.

Le pareti interne ed i soffitti sono finiti a intonaco.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,90 m.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terzo di un fabbricato costruito a metà degli anni Ottanta in assenza di licenza edilizia e in difformità alla normativa urbanistica dell'epoca.

Nonostante la sua natura abusiva, l'appartamento è sanabile ai sensi della legge sul primo condono edilizio del 1985.

Il fabbricato ricade in una zona centrale della città e si sviluppa su cinque piani fuori terra a destinazione residenziale, più un piano interrato.

Il vano scala condominiale non è dotato di ascensore.

L'appartamento è fornito di pertinenza, ossia un ripostiglio ubicato al quarto ed ultimo piano dello stesso fabbricato. Si tratta di un locale di piccole dimensioni avente superficie netta di 11 mq. a cui si accede dal vano scala condominiale al civico 160 di Via Monsignor Dimiccoli.

Il ripostiglio ha un'altezza utile interna di m.2,12, pavimento in granaglia di cemento, pareti interne e soffitto intonacati ed impianto elettrico.

Così come l'appartamento, il ripostiglio è stato costruito abusivamente ma resta sanabile ai sensi della legge sul primo condono edilizio del 1985.

Identificazione catastale in catasto fabbricati del Comune di Barletta:

- foglio 127 particella 428 sub. 11 (appartamento), categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5 e 99 mq, rendita Euro 546,15, indirizzo catastale: via Monsignor Raffaele Dimiccoli n.160, interno 6, piano 3

- foglio 127 particella 428 sub. 17 (ripostiglio), categoria C/2, classe 9, consistenza 13 mq, rendita Euro 74,99, indirizzo catastale: via Monsignor Raffaele Dimiccoli n.160, piano 4

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Pratiche Edilizie – Conformità Edilizia e Catastale

L'intero fabbricato è stato realizzato in fasi successive.

Il piano cantinato, il piano terra e un primo alloggio al primo piano sono stati realizzati con Permessi di Costruire del 17.07.1963, 03.10.1966 e 11.01.1967.

La costruzione della sopraelevazione, nella quale ricadono i beni pignorati, è iniziata dopo il 02.09.1967, precisamente tra il 1982 e 1983, in assenza di licenza edilizia ed in difformità agli strumenti urbanistici dell'epoca, risultando quindi non sanabile ai sensi dell'art.36 del DPR 06.06.2011 n.380.

Nel 1986, ai sensi della Legge n.47/1985, il debitore esecutato ha presentato a suo nome istanza di condono, regolarmente protocollata e per la quale il Comune aveva comunicato l'importo dell'oblazione. Pertanto, come precisato in perizia, gli immobili risultano sanabili ai sensi della legge sul primo condono, n.47 del 1985, mediante il pagamento del saldo oblazione rivalutato e del saldo oneri concessori aggiornato alle tariffe vigenti, per un totale stimato (al 2024) in Euro 15.315,91=, onere gravante sull'aggiudicatario.

Dati catastali: nessuna difformità

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dal debitore

Prezzo base: € 78.890,00 (euro settantottomilaottocentonovanta/00)

Offerta minima: non inferiore ad € 60.000,00 (euro sessantamila /00)

Rilancio minimo € 1.600,00 (euro milleseicento/00)

La relazione di stima dell'immobile, l'ordinanza di delega nonché l'avviso di vendita sono pubblicati sul sito internet www.venditegiudiziarieitalia.it, www.gobidreal.it e www.gobid.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Offerte telematiche. Le offerte per partecipare alla vendita, in bollo da € 16,00, sottoscritte digitalmente dall'offerente, unitamente agli allegati, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, entro il giorno precedente la vendita, ossia il **18 MARZO 2025 ore 12:00**, 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 (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 di Giustizia.

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.

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

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e codice fiscale; in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge, corredato del documento d'identità e codice fiscale 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, co. 2 del D.M. 32/2015.
- 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 offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusi partita IVA e codice fiscale e allegare un certificato aggiornato della CCIAA;
- nell'ipotesi in cui offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante e recapito telefonico, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti all'offerente;
- nell'ipotesi in cui offerente sia un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, depositando documento d'identità e codice fiscale sia dell'offerente che del genitore;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura esecutiva immobiliare e nome del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- la descrizione sommaria e i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto (che potrà essere pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita o anche inferiore fino ad un quarto del valore base), nonché del tempo, del

modo di pagamento e ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta anche ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore nell'ipotesi di più offerte di pari importo;

- l'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento, nonché il codice IBAN del conto di provenienza;
- il 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 del quale, lo stesso si intenderà, comunque, pari a centoventi giorni;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente parteciperà alla vendita con la medesima modalità telematica con cui ha presentato l'offerta. Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, in caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà, perentoriamente, entro il terzo giorno successivo all'aggiudicazione (si computano anche i festivi e/o non lavorativi), recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. In tale occasione il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui era stata formulata l'offerta, che dichiarerà di accettare la nomina e di ciò verrà redatto apposito verbale.

Cauzione L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi a mezzo bonifico bancario ex art. 12, D.M. 32/2015 sul conto corrente aperto presso CREDEM S.p.A. - Filiale di Trani, intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es.n.178/2023 - Tribunale di Trani (**IBAN: IT91 A030 3241 7200 1000 1068170**), con causale "*versamento cauzione lotto unico procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.n.178/2023 Tribunale Trani*", allegando alla domanda la ricevuta del bonifico bancario con accredito sul rapporto bancario della procedura esecutiva entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Nell'offerta telematica devono, altresì, essere indicate le coordinate bancarie (IBAN) del c/c di provenienza delle somme, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione, al netto degli oneri bancari, in caso di mancata aggiudicazione.

Inefficacia dell'offerta L'offerta sarà inefficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione ovvero se inferiore all'offerta minima innanzi indicata o se non accompagnata dalla cauzione, versata nei tempi e con le modalità suddette.

Esame delle offerte L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal professionista delegato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26/2/2015 n.32, "Vendita sincrona telematica". Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita (www.venditegiudiziarieitalia.it), previa registrazione sul portale.

Deliberazione sulle offerte. In caso di unica offerta che sia pari o superiore al valore base, 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'unica offerta è inferiore al valore base in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita nel caso in cui il Professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di pluralità di offerte valide, 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 sia inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista non procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione.

Se la gara non potrà 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 dell'individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antiorità di presentazione dell'offerta, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta a norma dell'art. 573 c.p.c..

L'aggiudicazione sarà definitiva, non essendo ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto.

Versamento del prezzo L'offerente verserà il saldo, previa detrazione della sola cauzione, nel termine indicato in offerta o, in mancanza di indicazione, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, sul conto corrente aperto presso CREDEM S.p.A. - Filiale di Trani, intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es.n.178/2023 - Tribunale di Trani (**IBAN: IT91 A030 3241 7200 1000 1068170**), indicando la causale "*saldo prezzo aggiudicazione lotto unico - Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es. n. 178/2023 Tribunale Trani*".

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione e del fondo spese di cui appresso, dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

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, che resterà acquisito alla procedura.

Fondo spese Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, sempre 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 pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), utilizzando la causale "*fondo spese aggiudicazione lotto unico - Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es.n.178/2023 Tribunale Trani*" a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico (spese di registrazione, trascrizione, volturazione e compenso del Professionista delegato) con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli che resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770, co.2, c.c..

Dichiarazione antiriciclaggio. Nel termine stabilito 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.

Finanziamenti Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione stipulata tra il Tribunale di Trani e alcuni istituti di credito (il cui elenco è disponibile sul sito internet www.abi.it), è possibile usufruire della concessione di mutuo ipotecario per l'accesso alle vendite giudiziarie.

Condizioni di vendita Si da atto che, in ogni caso, 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 daranno luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per adeguamento impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dai comproprietari), anche se occulti, non conoscibili 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.; d) qualora l'aggiudicatario non lo esoneri, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione; e) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'effettuare le visure ipotecarie e catastali:

Assegnazione Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione firmata 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 d'asta indicato.

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

Tutte le attività connesse alla vendita si svolgeranno presso lo studio del professionista delegato in Trani alla Via Pietro Pansini n.14, luogo presso cui gli interessati potranno rivolgersi – telefonicamente al n.0883.588893, ovvero via mail: apasquadibisceglie@libero.it o pec: anna.pasquadibisceglie@pec.ordineavvocatitrani.it - per richiedere ogni ulteriore informazione.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita sono pubblicati sui seguenti siti: www.venditegiudiziarieitalia.it, www.gobidreal.it e www.gobid.it nonché sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

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

Trani, 15 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Anna Pasquadibisceglie