

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel-Fax: 0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail: moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728



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

Procedura Esecutiva Immobiliare n.224/2021 R.G.Es.

Il sottoscritto **Avv. ROBERTA MOSCATELLI** con studio in Andria, Piazza Ruggero Settimo n.24, in qualità di nominato Professionista Delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani dott.ssa Francesca Pastore del 7 dicembre 2023, nonché Custode dell'immobile oggetto di procedura,

AVVISA

che il giorno **3 aprile 2025, ore 12,00**, con il seguito, sul portale www.gobidreal.it 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" del bene di seguito descritto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

- Piena proprietà del locale al piano seminterrato (ad uso box auto doppio) sito in Canosa di Puglia (BT) alla Via Corsica n.132, della superficie commerciale di mq 221,60, avente accesso dalla rampa che si diparte dal civico n.132 di detta Via Corsica.

L'immobile consiste in un unico ampio vano di forma rettangolare, con soffitto piano in latroemento e dotato di n.5 finestre non affacciabili dall'interno e posizionate sul lato sinistro rispetto all'ingresso. Le pareti e il soffitto risultano rifiniti con intonaco di tipo civile e idropittura di colore bianco. Il locale è dotato di impianto elettrico "a vista" con canaline in plastica rigida, pavimentazione in marmette di cemento e portone di ingresso in ferro a doppia anta.

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato, interno 1, ha un'altezza interna di m. 3,42.

L'intero edificio, costruito nel 1997, sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 piano interrato.

Identificazione Catastale: l'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. del Comune di Canosa di Puglia al foglio di mappa 39, p.lla 189 sub 7, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.203, superficie catastale mq. 216, piano S1, interno 1, R.C. Euro 304,04.

Confini: proprietà D'Ambra, proprietà Serlenga, corsia di manovra e scorrimento, Via Corsica.

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel-Fax: 0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail: moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

Provenienza: l'immobile è pervenuto agli esecutati in virtù di successione legittima di XXXX, deceduto il 28.3.2018, dichiarazione registrata il 5.9.2018 al n.1150 Vol.9990, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 22.10.2019 al n.16873/22542.

Stato di occupazione: l'immobile è libero.

Conformità:

- **edilizia:** diversa distribuzione delle tramezzature interne (normativa di riferimento D.P.R. n. 380/2001). L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: redazione di SCIA/CILA da presentare all'U.T.C. di Canosa di Puglia a firma di un tecnico abilitato: Euro 1.000,00; sanzione amministrativa per esecuzione di opere in difformità: Euro 516,00, salve diverse disposizioni applicabili al momento della regolarizzazione.
- **catastale:** nessuna difformità.
- **urbanistica:** nessuna difformità.
- **dati catastali/atto:** nessuna difformità.

Pratiche Edilizie: l'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato per civile abitazione edificato con Licenza Edilizia n.88 del 1974 rilasciata il 6.11.1974 cui è seguita la Concessione/Nulla Osta (variante) n.88/74 Dai certificati estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale risulta che i lavori di realizzazione del fabbricato sono iniziati il 31.3.1977 ed ultimati il 14.11.1977.

Il collaudo statico è datato 11.11.1977 a firma dell'Ing. Franco Rizzi. Agibilità del 2.11.1984 con pratica n.38 di protocollo.

PREZZO BASE: Euro 79.450,00

OFFERTA MINIMA: Euro 59.588,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.589,00

Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso di vendita si fa pieno riferimento alla relazione di Consulenza Estimativa Giudiziaria del C.T.U. Architetto Emanuele Monterisi, disponibile presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato e pubblicata sui siti internet di seguito indicati al fine della visione da parte di chiunque interessato.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima relazione di Consulenza Estimativa Giudiziaria mediante apposita dichiarazione scritta di presa visione della stessa da inserire nella busta telematica contenente la domanda di partecipazione alla vendita.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Offerte telematiche nella vendita senza incanto

- a) L'offerta per partecipare alla vendita, in bollo da Euro 16,00, deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente; è irrevocabile, salvi i casi di cui all'art.571 comma 3 c.p.c. e dovrà essere presentata, a pena di inefficacia, unitamente agli allegati, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente alla vendita (ossia entro le ore 12,00 del giorno 2 aprile 2025)** in via telematica con le modalità di cui al capo III del D.M. n.32/2015, ossia mediante compilazione del modello web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.**

Il soggetto che deposita l'offerta ne può trasmettere solo una per ogni esperimento di vendita.

- b) L'offerta di acquisto deve contenere:
- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partiva IVA, 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 ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati i corrispondenti dati del coniuge. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minore, l'offerta va sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - 2) Ufficio Giudiziario, anno e numero di registro generale della procedura (n.224/221 R.G.Es.) e nome del Professionista Delegato alla vendita;
 - 3) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 4) i dati identificativi del bene al quale si riferisce l'offerta;
 - 5) il prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentato o anche inferiore fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al valore base d'asta (il prezzo offerto dovrà essere quindi almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita);
 - 6) l'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, all'orario ed al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale è addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - 7) il termine, non superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione, termine non suscettibile di proroghe**, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel-Fax: 0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail: moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

- vendita; in mancanza di tale indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni;
- 8) la dichiarazione espressa di aver preso visione della relazione di stima;
 - 9) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- c) per l'ipotesi di **offerta per persona da nominare**, che può essere formulata solo da un Procuratore Legale a norma dell'art.583 c.p.c., perentoriamente entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte, computati anche i giorni festivi e/o non lavorativi, il procuratore legale aggiudicatario dovrà presentarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta, depositando altresì 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 formulato l'offerta, che dichiarerà allo stesso Delegato di accettare la nomina.

Cauzione

Con l'offerta senza incanto dovrà essere depositata una **cauzione**, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi mediante bonifico bancario ex art.12 del D.M.n.32/2015 sul conto corrente intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n.224/2021 R.G.Es. Tribunale Trani - IBAN **IT29Y0710141340000000005987***" con causale "*versamento cauzione per l'offerta di acquisto lotto unico*", allegando all'offerta la ricevuta di bonifico "*eseguito*", con accredito sul conto corrente della procedura esecutiva entro il termine ultimo per il deposito delle offerte (giorno antecedente la vendita).

Inefficacia dell'offerta

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione della stessa; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al precedente paragrafo.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal sottoscritto Professionista Delegato per la loro presentazione, all'ora indicata, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. n.32/2015 "Vendita Sincrona Telematica".

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione al sito internet del Gestore della Vendita, previa registrazione sul portale.

Modalità di deliberazione sulle offerte

In caso di offerta unica:

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel-Fax: 0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail: moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

- se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà 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 (ed è pertanto pari al 75% del predetto valore base) si darà luogo alla vendita in tutti i casi in cui il Professionista Delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione e sempre che non siano state depositate istanze di assegnazione.

In tutti i casi di pluralità di offerte:

In tutti i casi in cui vi sia una pluralità di 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 d'asta stabilito per il presente avviso di vendita, non si 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 l'immobile a chi abbia presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia depositato l'offerta migliore, fermo restando che, anche in questo caso, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella depositata per prima sia inferiore al valore base d'asta, prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione che sia stata presentata.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il Professionista Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antioriorità di presentazione delle offerte, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta a norma dell'art.573 c.p.c.

Versamento del saldo prezzo

L'offerente verserà il saldo del prezzo di aggiudicazione, previa detrazione della sola cauzione già versata, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non suscettibile di proroghe**, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha depositato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, ossia sul conto corrente intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n.224/2021 R.G.Es. Tribunale Trani - IBAN **IT29Y071014134000000005987***", specificando nella causale "*Saldo prezzo lotto unico*".

In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B) il versamento dovrà avvenire 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.

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel-Fax: 0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail: moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

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.

Fondo spese

Nello stesso termine di **120 giorni dall'aggiudicazione, o diverso termine indicato nell'offerta, non suscettibile di proroghe**, con le medesime modalità e sul medesimo contocorrente intestato alla procedura (*Procedura Esecutiva Immobiliare n.224/2021 R.G.Es. Tribunale Trani, IBAN **IT29Y071014134000000005987***) l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, salve integrazioni, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui quelle di registrazione, trascrizione e volturazione, e gli onorari del Professionista Delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita (art.179 bis disp. att. c.p.c.), **con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che resteranno a carico della procedura** ai sensi dell'art.2770 comma 2 c.c.

Istanza di assegnazione

Entro i **dieci giorni antecedenti il 3 aprile 2025**, data fissata per la vendita senza incanto, ogni creditore 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 d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Finanziamenti

Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione, è possibile usufruire, per l'acquisto, della **concessione di mutui ipotecari** da parte di banche convenzionate il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Condizioni della vendita

La vendita: a) avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene oggetto del presente avviso 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 riduzione di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, difformità e oneri di qualsiasi genere (quali, ad esempio, oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianti alla normativa vigente, spese condominiali non pagate dal debitore) anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti,

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel-Fax: 0883/544822 - 339/7661974](tel:0883/544822-339/7661974)
Mail: moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

indennità o riduzioni di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene da parte del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove possibile, a propria cura e spese, delle disposizioni normative previste in materia edilizia ai fini della richiesta di concessioni in sanatoria entro i termini previsti dalle norme di legge a decorrere dalla data di pubblicazione del Decreto di Trasferimento da parte dell'Autorità Giudiziaria.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- mediante l'affissione di n.20 manifesti murali nelle principali Vie e Piazze del Comune di Canosa di Puglia;
- a norma dell'art.490 c.p.c. mediante annuncio sul quotidiano La Repubblica - Edizione Locale;
- sui siti internet www.gobidreal.it; www.gobid.it; www.asteannunci.it.

Rinvio

Per ogni altra condizione e modalità relativa alla vendita si fa pieno ed espresso riferimento all'Ordinanza di Vendita Delegata del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani dott.ssa Francesca Pastore del 7 dicembre 2023 ed alle vigenti disposizioni di legge.

Per ogni ulteriore informazione relativa alla vendita gli interessati possono rivolgersi al sottoscritto Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario Avv. Roberta Moscatelli, con studio in Andria (BT), Piazza Ruggero Settimo n.24 (<tel:0883/544822;339/7661974>; email: moscatellir82@alice.it; pec: avv.robortamoscatelli@pec.it).

Si omettono i nomi dei debitori eseguiti ai sensi del D.L. n.196 del 30 giugno 2003.

Andria, 21 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Roberta Moscatelli

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel-Fax: 0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail: moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728