

DOTT. PIETRO PETRUZZELLIS
Studio Commerciale Tributario
Via Monte D'Alba n.76 - 76125 Trani (BT)
Tel/Fax: 0883.021767 - Cell. 335.5681865
email:pieropetruzzellisstudio@gmail.com
Pec:pietropetruzzellis@odcetrani.it



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

Il sottoscritto Dott. Pietro Petruzzellis, con studio in Trani, alla Via Monte D'Alba n.76, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Francesca Pastore, con Ordinanza resa in data 01.12.2023 e successiva Delega del 12.12.2024 nella procedura esecutiva **n. 180/2016 R.G.Es.**,

A V V I S A

che il giorno **7.04.2025, alle ore 10,00 si procederà alla vendita senza incanto mediante modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica"** presso e tramite la piattaforma internet www.godibreal.it, del compendio pignorato in calce meglio descritto, alle seguenti condizioni e modalità, analiticamente descritto nella perizia redatta dal Ctu e disponibile sui siti ove sarà pubblicizzata la vendita, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa pieno ed ampio riferimento circa la consistenza e descrizione di quanto offerto in vendita con il presente avviso:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.2:

Piena proprietà in Canosa di Puglia di Deposito adibito ad autorimessa per la quota di 1000/1000 di mq.174, a Piano Interrato in Via Corsica n.130 cui si accede da una rampa rifinita con battuto in cemento, così come le corsie del piano interrato. Posto al Piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.174.

Il tutto risulta in Catasto Fabbricati al Fg. 39, Part. 578, Sub.166, Cat. C/2, classe 3, superficie catastale totale 174 mq, consistenza, R.C. €248,62;

L'immobile sopra riportato risulta meglio identificato e descritto nella perizia giurata di stima, a firma dell'Arch. Adele Marcello e, successivamente alla redazione della stessa, l'immobile risulta occupato dal cessionario del diritto di proprietà in conseguenza dell'atto di separazione, pertanto occupato senza titolo opponibile alla procedura.

In appresso si evidenziano le pratiche edilizie relative alla costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il predetto immobile staggito: P.E. n.81 del 06.12.1986 e successive varianti per lavori di costruzione di edilizia convenzionata; P.E. Autorizzazione 1/E del 12.02.1989 per lavori di modifica delle opere interne, etc.; P.E. n. Concessione n.25 Permesso di abitabilità o uso per lavori di locali a piano cantinato adibiti ad uso autorimessa privata e ad uso deposito di materiali non infiammabili o nocivi; P.E. n. Concessione n.27 Permesso di abitabilità o uso per lavori di lotti e locali sottotetto uso ripostigli; P.E. n.111 del 18.05.2004 per lavori di manutenzione ordinaria – Denuncia Inizio Attività del 18.05.2004 n.prot.8870.

L'immobile non possiede regolarità edilizia e catastale in quanto è stata riscontrata dal Ctu difformità tra il grafico assentito e lo stato dei luoghi per diversa divisione del vano deposito.

PREZZO BASE D'ASTA: €43.500,00 (quarantatremilacinquecentoeuro/00)
OFFERTA MINIMA: €32.625,00 (trentaduemilaseicentoventicinqueeuro/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (milleeuro/00).

La relazione di stima dell'immobile, nonché l'ordinanza di vendita di cui innanzi, sono pubblicati su uno dei seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e app: Gps.Aste. Tutte le attività da compiersi, a norma dell'art.576 e segg. C.p.c. in Cancelleria (o dal cancelliere) e davanti al Giudice dell'Esecuzione (o dal Giudice dell'Esecuzione) saranno effettuate dal professionista delegato nel suo

studio. Eventuali ulteriori informazioni, saranno fornite agli interessati presso lo studio del Professionista Delegato, Dott. Pietro Petruzzellis, in Trani alla Via Monte D'Alba n.76, contattandolo telefonicamente ai numeri 335/5681865; 0883/021767.

Si omette il nome dell'esecutato, ai sensi del D.Lgs. 196 del 30.06.2003.

1. CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

A) Le offerte per partecipare alla vendita:

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.godibreal.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo **PEC del Ministero della Giustizia 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un 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. n. 32/2015).

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

B) L'offerta dovrà contenere:

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; Va indicato l'Ufficio giudiziario, l'anno e il numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e il nome del professionista delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

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 dell'offerente sul quale è stata disposta la somma oggetto del bonifico; Dovrà essere indicato, altresì, 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 di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni;

La dichiarazione espressa di avere preso visione della **perizia di stima redatta dall' Arch. Adele Marcello**;

Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

C) Ipotesi di offerta per persona da nominare:

Può essere formulata solo da un procuratore legale che perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, nel caso sia dichiarato 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 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;

D) Cauzione nella vendita senza incanto:

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 da effettuarsi sul **c/c intestato al Tribunale di Trani-Proc.Es.180/2016** avente il seguente **IBAN: IT75R00303241720010000917370**, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

Il bonifico, con **causale: "Proc. Esec. Imm. n. 180/2016 R.G.Es.-Lotto N.2 - Versamento Cauzione"**, dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12,00 del giorno precedente l'esame offerte). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;

E) 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 di cui al punto precedente;

F) Esame delle offerte:

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.godibreal.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

G) Modalità di deliberazione sulle offerte:

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 di cui al successivo punto J). 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 di cui al successivo punto J).

PLURALITA' DI OFFERTE

In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al prezzo 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'antioriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

In definitiva, tenuto conto dell'obiettivo finale, di conseguire il prezzo più alto possibile, 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. Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

H) 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.

I) 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. Le spese di aggiudicazione e le successive e gli onorari del Professionista Delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita, escluse quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili (che andranno poste a carico della procedura ex art. 2770, co 2, c.c.), saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 disp. att. c.p.c.

J) 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 prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

K) Tutte le attività connesse alla vendita:

Saranno effettuate tramite la piattaforma www.godibreal.it, come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato ai numeri telefonici 0883.021767 – 335.5681865 ovvero inviando una mail all'indirizzo pieropetruzzellistudio@gmail.com.

L'aggiudicazione si intende definitiva poiché, dopo la vendita, non saranno ammesse offerte in aumento di almeno un quinto, rispetto al prezzo di aggiudicazione, ex art.584 c.p.c.;

M) Si rende noto che

Sulla base di una apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista aggiornata degli istituti di credito convenzionati, è consultabile sul sito www.Abi.it.

Per ogni altra condizione e modalità si fa espresso riferimento all'Ordinanza di Vendita già citata del 01.12.2023.

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul quotidiano

“La Repubblica ed. Bari”, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché mediante affissione di n.20 manifesti murali nel Comune di ubicazione dell'immobile.

Ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380 del 6.6.2001, ai fini di richiedere eventuali concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese ed ove possibile, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione;

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

Trani, 31 Gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Pietro Petruzzellis