Firmato digitalmente da

NICOLA CAFAGNA

CN = NICOLA CAFAGNA
C = IT

TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO – SINCRONA TELEMATICA
PROCEDURA N. 4/2022 R.G. ES.

Il sottoscritto **AVV. NICOLA CAFAGNA**, iscritto al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in **BARLETTA** alla **VIA RIZZITELLI N. 58** (**TEL. 0883/1926557 - FAX 0883/1951230 – N.CAFAGNA@STUDIOLEGALECAFAGNA.COM**), delegato alle operazioni di vendita nella procedura n. 4/2022 RG Es., giusta ordinanza emessa in data 30 maggio 2023 dalla Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani Dott.ssa Francesca Pastore,

RENDE NOTO

che il giorno **13 GENNAIO 2027** alle **ore 15:30** col seguito sul portale di GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL www.gobidreal.it si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili di seguito descritti mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 ***"Vendita sincrona telematica"*** che prevede la presentazione delle offerte esclusivamente in via telematica previo accesso e registrazione sul portale www.gobidreal.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:

LOTTO N. 1

- Piena proprietà di appartamento sito in Spinazzola (BT), Via Senatore Antonio Mari n. 25, piano 3 e 4, composto da soggiorno, sala pranzo/cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e sottotetto/mansarda, il tutto disposto su due livelli; sviluppa una superficie lorda complessiva (incluso sottotetto) di circa mq 205 esclusi i balconi di superficie pari a mq 16,50 ed è confinante con vano scale, con proprietà *omissis* per due lati, con area pertinenziale scoperta e con detta via Senatore Antonio Mari.

Dati catastali: NCEU del Comune di Spinazzola al foglio 59, particella 459, sub 15, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, rendita catastale 486,76.

Pratiche Edilizie: Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spinazzola in data 16.01.1997 con il n. 52/96 e 62/96. Autorizzazione Edilizia in data 07.05.2001 n.10746/2582 – 2121/414 per l'esecuzione di lavori di completamento della costruzione dei fabbricati di tipo n. 5-6-7. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4986/865 del 16.05.2005 per lievi incrementi delle superfici non residenziali, lievi variazioni interne e di prospetti, lievi riduzione di volume, eliminazione del torrino scale del tipo 7. Dichiarazione di fine lavori datata 23.01.2006 prot. 1444/171.

Giudizio di Conformità Urbanistico Edilizia: scrive il ctu nella perizia di stima che: "al piano quarto urbanisticamente riportato come SOTTOTETTO è stato, di fatto, realizzato un mini appartamento mediante ripartizione dello spazio con tramezzature in cartongesso che dividono l'area in zona giorno e zona notte; tali tramezzature possono essere facilmente rimosse o eventualmente sanate in quanto non autorizzate. Si aggiunga che l'altezza di detto piano, caratterizzato dalla presenza di tetto spiovente a doppia falda, non è sufficiente a garantire l'abitabilità di detto ambiente. Gli ambienti a piano terzo risultano sostanzialmente conformi a quanto riportato nei progetti depositati e al Catasto. Tuttavia va segnalato che la porta di comunicazione interna tra gli appartamenti di terzo e quarto piano era al momento del sopralluogo murata". "Circa la pratica di agibilità – scrive sempre il ctu nella perizia di stima - si riporta che in data 27.01.2006, prot. n. 1444/171, è stata presentata richiesta alla quale, in data 25.09.2006 prot. n. 1731/1003, il Comune di Spinazzola comunicava che "ai fini del rilascio dell'agibilità si dovrà far riferimento alla convenzione urbanistica n. 5492 del 05.06.1980 registrata in Barletta il 16.06.1980 e trascritta a Trani il 05.07.1980 al n. 12292/9490, al fine di dare compimento alle disposizioni riassunte … pertanto

come comunicato per le vie brevi non è possibile dar corso a quanto richiesto con la nota che si riscontra".
Giudizio di Conformità Catastale: scrive il ctu nella perizia di stima che: "Si riscontrano solo le difformità suddette (sottotetto non abitabile a fronte della presenza di mini appartamento). Tali difformità sono sanabili previa rimozione delle tramezzature o pratica in sanatoria catastale".

L'unità immobiliare al terzo piano del presente lotto è occupata dalla coniuge separata del debitore esecutato in virtù di provvedimento di assegnazione della casa coniugale emesso dal Tribunale di Trani non opponibile alla procedura. L'unità immobiliare al quarto piano del presente lotto (sottotetto/mansarda) è occupata dal debitore esecutato. Entrambe sono pervenute al debitore esecutato in forza di contratto di compravendita del 14.12.2011 a rogito del notaio Consolo Salvatore di Spinazzola (BT) Rep. n. 1234/820, trascritto a Trani il 19.12.2011 ai nn. 24540/17730.

PREZZO BASE: € 34.500,00 (TRENTAQUATTROMILACINQUECENTO/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 690,00 (SEICENTONOVANTA/00)
OFFERTA MINIMA: € 27.600,00 (VENTISETTEMILASEICENTO/00)

Circa la consistenza e descrizione dei beni si fa comunque espresso rinvio alla Consulenza Tecnica di Ufficio, datata 31/12/2022, a firma dell'esperta incaricata ing. Giulia Mastrodonato, consultabile presso lo studio del professionista delegato nonché sul sito internet gobid.it e/o gobidreal.it. La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica di Ufficio mediante apposita dichiarazione.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese e ove possibile, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione e/o secondo i dettami legislativi in vigore.
Presso lo studio del professionista delegato, in Barletta alla Via Rizzitelli n. 58, è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura (anche in ordine alle generalità del debitore esecutato), nei giorni di martedì e giovedì, previo appuntamento da fissarsi telefonicamente al numero 0883/1926557.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima, vengono pubblicati sul sito internet gobid.it e/o gobidreal.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avrà luogo alle condizioni e con le modalità previste dall'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, di seguito riportate:
OFFERTE NELLA VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA. Le offerte per partecipare a tale vendita, sottoscritte digitalmente dall'offerente, dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita con gli allegati e 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 tramite il portale www.gobidreal.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 dall'offerente, ovvero 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 previso 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 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 € 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.giusitzia.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 presentare una sola domanda di partecipazione per ciascun esperimento di vendita.
L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà contenere le seguenti indicazioni:
- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi 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 di un valido documento di riconoscimento 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 di riconoscimento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso di offerente minorenne l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica con copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale dell'offerente e dei genitori;
- 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 riconoscimento e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente alla copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore;
- in caso di offerente cittadino extracomunitario, occorre allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- in caso 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;
- in caso di offerente ditta individuale, occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita iva e il codice fiscale, e allegare all'offerta il relativo certificato della C.C.I.A.A.;
- in caso di offerente società/ente, occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita iva e 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 e i poteri conferiti al legale rappresentante necessari per la partecipazione alla vendita (solo se non risultanti dalla predetta documentazione);
- in caso di offerta presentata da procuratore legale, che partecipa per persona, 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 dovrà, entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi), recarsi presso lo studio del professionista delegato al fine di dichiarare le generalità della persona, ditta o società per la quale 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 davanti al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha formulato l'offerta, la quale dichiarerà di accettare l'offerta;
- ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura, 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 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 presentato o anche inferiore fino ad un quarto del valore base;
- 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;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

CAUZIONE NELLA VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA. **L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al 30% del prezzo offerto**, mediante bonifico bancario ex art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 sul conto corrente acceso presso BPER Banca S.p.a., filiale di Barletta, intestato al Tribunale di Trani ed avente il seguente IBAN IT52J0538741351000003871281, indicando come causale "versamento cauzione lotto n. 1 procedura esecutiva immobiliare RG n. 4/2022 Tribunale di Trani", allegando all'offerta la ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito delle somme sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12:00 del giorno precedente la vendita); a tal proposito, nella domanda di partecipazione dovranno essere riportati anche l'importo, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
Nell'offerta telematica, inoltre, devono essere indicate 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.

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.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA. L'offerta è irrevocabile salvo che: a) sia disposta dal Giudice la vendita con incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla presentazione dell'offerta e questa non sia stata accolta; c) non sia accompagnata dalla cauzione nei tempi e con le modalità sopra indicate.

ESAME DELLE OFFERTE E DELIBERAZIONE SULLE STESSE. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avranno luogo il giorno 13 gennaio 2027 alle ore 15:30 col seguito mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 *"Vendita sincrona telematica"* ovvero tramite il portale www.gobidreal.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.gobidreal.it.
Chiunque può assistere alle operazioni di vendita ma 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.

MODALITA' 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.
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 istanze di assegnazione.
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 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 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 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 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 prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'anteriorità della 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 valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita senza incanto, può presentare al professionista delegato, esclusivamente a mezzo di 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.

ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI

VERSAMENTO DEL PREZZO. In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario verserà il saldo, detratto l'acconto già versato, nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario "eseguito" sul conto corrente acceso presso BPER

Banca S.p.a., filiale di Barletta, intestato al Tribunale di Trani ed avente il seguente IBAN IT52J0538741351000003871281 indicando come causale "Versamento saldo prezzo lotto n. 1 procedura esecutiva immobiliare RG n. 4/2022 Tribunale di Trani". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata 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.

FONDO SPESE. Nello stesso termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione), l'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento del fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tramite bonifico bancario "eseguito" sul conto corrente acceso presso BPER Banca S.p.a., filiale di Barletta, intestato al Tribunale di Trani ed avente il seguente IBAN IT52J0538741351000003871281, indicando come causale "Versamento fondo spese lotto n. 1 procedura esecutiva immobiliare RG n. 4/2022 Tribunale di Trani". La documentazione comprovante l'avvenuto pagamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata o fatta pervenire al professionista delegato.
Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, ivi compresi gli onorari, anche ex art. 179 bis disp. att. c.p.c., con esclusione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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, 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) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanze di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore etc. etc.), anche se occulti, inconoscibili 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 del bene da parte del consulente tecnico d'ufficio.

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

Del presente avviso è fatta pubblicità per affissione a mezzo manifesti murali; per pubblicazione per estratto, per una sola volta, sul quotidiano "La Repubblica – Ed. Bari", per pubblicazione sul sito internet gobid.it e/o gobidreal.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
Si omette il nome dell'esecutato ai sensi del D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003.

Barletta, 9 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Nicola Cafagna