

Studio dell'Avv. Roberto Campi

Vanella Palumbo Vargas n. 2, Ruvo di Puglia, 70037, cell. Aziend 340.5936907

Corso Giuseppe Mazzini n. 61, 70123, telefax 080.3601106

Via Monte di Dio n. 14, 80100, Napoli-Palazzo Serra di Cassano

Email; avv.robortocampi@libero.it

Procedimento Esecutivo Immobiliare n.169/2024 R.G.E.



**TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIALE**

Si rende noto che davanti all'**Avv. Roberto CAMPI, Professionista Delegato** giusta Ordinanza del G.E. dott.ssa Francesca Pastore del 17 dicembre 2024, si procederà alla vendita giudiziale dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO Unico

Bene N° 1 – Diritto di proprietà per 1000/1000 del locale uso Ufficio ubicato a Barletta (BT) alla Via Paolo Ricci 2/A.

Consiste in locale uso ufficio posto al piano terra del fabbricato in Barletta alla via Paolo Ricci (denominato SCALAA), con accesso principale dal civico n. 2A, ed altri accessi dai civici n. 2 e n. 2/B, nonché dal portoncino adiacente al portone di ingresso al fabbricato condominiale (civico 2/C). Il locale è attualmente adibito a studio medico dentistico, e si compone pertanto di una sala d'attesa, con annessa segreteria per il ricevimento, n. 4 sale operative, una seconda sala d'attesa in prossimità della stanza per radiologia e di n. 2 uffici, n. 3 vani per magazzino/archivio, sala di sterilizzazione, n. 2 depositi (di cui uno per rifiuti speciali ed uno per materiale pulito), disimpegni per l'accesso alle differenti zone del locale, spogliatoio e wc per il personale, ulteriori 4 bagni, di cui uno per disabili, ripostiglio e vano per il server. Risultano di pertinenza del bene due porzioni di terrazzini in piano terra, indicati a "verde" nella relativa planimetria catastale. L'area su cui sorgono i fabbricati, oggetto di edifi-

cazione nell'ambito del Piano di Zona ex legge 167/62, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie. L'immobile pervenne al debitore giusta atto pubblico del Notaio Brandi Giovanni Battista di Barletta del 17 settembre 2009, Rep. n. 21208/7969, trascritto a Trani il 23 settembre 2009 ai n.ri 18973/12947. Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Quest'ultima, infatti, si riferisce al bene oggetto di pignoramento all'epoca di realizzazione. Successivamente il bene è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne e rimodulazione di alcuni spazi della clinica odontoiatrica (CILA prot. n. 15091 del 22.02.2023); ad ultimazione di tali lavori, non si è dato seguito con l'aggiornamento della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- permesso di costruire n. 587/2006 del 20.06.2006;
- D.I.A. in variante dell'08.08.2007, prot. n. 46165 assentita dal Settore Edilizia del Comune di Barletta in data 12.09.2007;
- D.I.A. in variante del 17.04.2008, prot. n. 24766 assentita dal Settore Edilizia del Comune di Barletta in data 08.09.2008.

Per il bene oggetto di pignoramento, inoltre, è stato rilasciato certificato di agibilità in data 19.12.2008. L'immobile è urbanisticamente regolare, mentre è necessario aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi (vedi CILA prot. n. 15091 del 22.02.2023), con una spesa di circa 500,00 euro, comprensiva dei tributi catastali.

Infine, la Società attualmente locataria del bene ha presentato CILA prot. n. 15091 del 22.02.2003 per lavori di manutenzione straordinaria (modifica interna e rimodulazione di alcuni spazi della clinica dentistica), e successiva comunicazione di fine lavori in data 19.04.2023.

L'immobile è oggetto di contratto di locazione, redatto in data 15 luglio 2022, stipulato con il debitore, registrato a Trani l'8 agosto 2022 al n. 002432 serie T, con durata di anni 6 dal 15 settembre 2022 al 14 settembre 2028, con canone di locazione annuo pari ad euro 24.000,00, iva esente, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 2.000,00 cadauna, oltre l'aggiornamento ISTAT.

Identificato al catasto Fabbricati di Barletta al Foglio 86, Particella 3358, Subalterno 48, Categoria A10, cl 1, cons 16, 5 vani, sup catast mq 332,00, rendita euro 5.581,61

• **Bene N° 2** – Diritto di proprietà per 1000/1000 del garage ubicato a Barletta (BT) alla Via Paolo Ricci 2.

Consiste in locale uso box auto al piano interrato, sviluppantesi in proiezione al di sotto della SCALA B del complesso di fabbricati, con accesso mediante rampa carrabile in corrispondenza del civico n. 2. Tale locale risulta diviso in due da tramezzatura; al primo si accede per mezzo di serranda metallica mediante la corsia di manovra dell'autorimessa condominiale, mentre al secondo si accede per mezzo di una porta REI posta nel corridoio zona filtro che collega l'autorimessa condominiale con il vano scala

condominiale. L'area su cui sorgono i fabbricati, oggetto di edificazione nell'ambito del Piano di Zona ex legge 167/62, e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie. L'immobile pervenne al debitore giusta atto pubblico del Notaio Brandi Giovanni Battista di Barletta del 17 settembre 2009, Rep n. 21208/7969, trascritto a Trani il 23 settembre 2009 ai n.ri 18973/12947. Non sussiste corrispondenza catastale. Vi sono difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Quest'ultima, infatti, riporta un unico locale con accesso attestato sulla corsia di manovra, della superficie netta di circa 40 mq. Lo stato dei luoghi, invece, evidenzia una tramezzatura che divide in due il bene oggetto di pignoramento. La prima porzione del locale, con accesso mediante serranda metallica sulla corsia di manovra, sviluppa una superficie di circa 15 mq; la seconda parte del locale, con accesso mediante porta REI su disimpegno condominiale, sviluppa una superficie di circa 25 mq. Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, è necessario procedere ad una CILA in sanatoria, con aggiornamento di planimetria catastale, con una spesa di circa 3.000,00 euro, comprensiva di oneri persanzioni, tributi ed oneri tecnici.

In questa porzione di locale sono presenti quadri elettrici, serbatoi e centraline di controllo d'impianto, a servizio del locale in piano terra. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- permesso di costruire n. 587/2006 del 20.06.2006;
- D.I.A. in variante dell'08.08.2007, prot. n. 46165 assentita dal Settore Edilizia del Comune di Barletta in data 12.09.2007;
- D.I.A. in variante del 17.04.2008, prot. n. 24766 assentita dal Settore Edilizia del Comune di Barletta in data 08.09.2008.

Per il bene oggetto di pignoramento, inoltre, è stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 15.12.2008. Risulta altresì in atti attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio per l'intera autorimessa al piano interrato del fabbricato, con prot. n. 28088 del 17.11.2020, e scadenza il 17.11.2025. L'immobile è oggetto di contratto di locazione, redatto in data 15 luglio 2022, stipulato con il debitore, registrato a Trani l'8 agosto 2022 al n. 002432 serie T, con durata di anni 6 dal 15 settembre 2022 al 14 settembre 2028, con canone di locazione annuo pari ad euro 24.000,00, iva esente, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 2.000,00 cadauna, oltre l'aggiornamento ISTAT.

Identificato al catasto Fabbricati di Barletta al Foglio 86, Particella 3358, Subalterno 225, Categoria C6, cl 5, cons 40 mq, sup catastale 37,00, mq, rendita euro 165,27.

PREZZO BASE: Euro 460.489,60

OFFERTA MINIMA: Euro 345.367,20

OFFERTE IN AUMENTO Euro 9.200,00

La **VENDITA SENZA INCANTO**, del predetto Lotto Unico al prezzo base sopra indicato, verrà tentata **il giorno 8 gennaio 2026, ORE 9:30**, mediante la **modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32: "Vendita sincrona telematica pura" sul portale internet: www.astetelematiche.it**.

A) **Le offerte per partecipare a tale vendita**, in bollo da € 16,00, dovranno essere sottoscritta **digitalmente** dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo **pec** all'indirizzo **offer-tapvp.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 (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);

a.1) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

B) **L'offerta dovrà contenere:** b.1) 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; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; b.3) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; b.4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; b.4) 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 sul quale è stata la somma oggetto del bonifico; b.5) 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; b.6) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.7) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

C) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. 4° e 13 D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa;

D) **per l'ipotesi di offerta per persona da nominare**, che può essere formulata solo da un procuratore legale, **perentoriamente** entro il terzo giorno successivo (si **computano** anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte; 1. il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; 2. 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; 3. 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;

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, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul **conto con Iban n.: IT28E0884441650000000706979**, intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.169/2024 RGE del Tribunale di Trani, acceso presso la BCC di Santeramo in Colle, agenzia di Ruvo di Puglia, specificando nella causale che si tratta di cauzione del relativo lotto oggetto dell'offerta, entro il termine delle **ore 12:00 del giorno 7 gennaio 2026**.

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 6).

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui fissato per la presentazione delle offerte, 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.

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 bonifico con valuta di accredito sul **conto con Iban n. IT28E0884441650000000706979**, intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.169/2024 RGE del Tribunale di Trani, acceso presso la BCC di Santeramo in Colle, agenzia di Ruvo di Puglia, specificando nella causale che si tratta di saldo del prezzo del relativo lotto aggiudicato. 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 versa-

mento 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.

Dichiarazione antiriciclaggio

Ai sensi dell'art 586 cpc nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà inoltre fornire al professionista delegato le informazioni previste dall'art. 22 del D.L. 21 novembre 2007 n. 231;

Se nel termine fissato per il versamento del prezzo non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4 comma cpa, il delegato ne dà tempestivo avviso al GE per i provvedimenti di cui all'art. 587 cpc (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al GE di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

Fondo spese. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese con bonifico con valuta di accredito sul **conto con Iban n.: IT28E0884441650000000706979**, intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.169/2024 RGE del Tribunale di Trani, acceso presso la BCC di Santeramo in Colle, agenzia di Ruvo di Puglia, specificando nella causale che si tratta di fondo spese del relativo lotto aggiudicato, 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.

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 valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

Presso lo studio dell'**Avv. Roberto CAMPI** è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura, anche facendo riferimento al n. 340.5936907.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sui siti "**Astegiudiziarie.it**" ed "**Astalegale.net spa**" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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, sicchè 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, sicchè eventuali vizi, mancanza 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), 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 dei beni.

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

Ruvo di Puglia/Bari, addì 17 ottobre 2025

**Il Professionista Delegato
Avv. Roberto CAMPI**

