

Proc. Es. Imm. n. 215/2024 R.G.



TRIBUNALE DI TRANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA



La sottoscritta Avv. Pasqualinda Ippedico, iscritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio professionale in Ruvo di Puglia al C.so Carafa n. 45, C.F.PPDPQL80D69L109M, Tel 0803620681, avv.ippedicolinda@legalmail.it, delegata all'uopo, ex artt.569, 570, 591 bis c.p.c. , con Ordinanza di Vendita del Giudice Dott.ssa Diletta Calò del 10.06.2025, con cui si disponeva la vendita senza incanto dell'immobile di cui al Lotto Uno, relativo al Giudizio di Esecuzione Immobiliare, iscritto al n. 215/2024 del Registro delle Espropriazione Immobiliari del predetto Tribunale di Trani,



AVVISA



Che il giorno **19/11/2025 ore 10.00** per il tramite della piattaforma telematica www.garavirtuale.it si procederà con il primo tentativo della vendita senza incanto, mediante le modalità di cui all'art 21 D.M. 26/02/2015 N.32 "Vendita sincrona telematica" del seguente immobile:

LOTTO UNO Appartamento in Bisceglie alla Via Maurangelo Monterisi n.12 piano 3

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento per civile abitazione in Bisceglie (BT) alla Via Maurangelo Moterisi, n. 12, ubicato al terzo piano di un edificio costruito in data antecedente il 01 settembre 1967 .



Composto da disimpegno, cucina, bagno e numero due camere da letto, oltre ad un piccolo ripostiglio al piano terra avente accesso dall'androne condominiale.

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI foglio 2 mappale 953 subalterno 11, categoria A/3, classe 4, composto da vani 4, 66 mq, posto al piano terzo, - rendita: 309,87. Coerenze: Confina con vano scala, proprietà Di Benedetto Angela , Valente

Michele .

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile di cui al Lotto I risulta libero.

CONFORMITA' CATASTALE: Non sussiste corrispondenza catastale .In seguito ad attenta analisi cartacea ed attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto la porta di accesso alla cucina risulta spostata rispetto alla planimetria catastale e sulla planimetria non è indicato il soppalco presente in bagno. Per la regolarizzazione delle opere riscontrate è necessario presentare una CILA in sanatoria ed effettuare un nuovo accatastamento dell'immobile.

Si precisa che anche la via dell'immobile riportata nella visura catastale è errata in quanto è indicata la denominazione precedente della via che va aggiornata con il nuovo accatastamento.

Oneri per regolarizzare le opere € 1.000,00 (euro mille/00)

CONFORMITA' EDILIZIA L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche nel ventennio:

- Pratica edilizia n.72/62 con cui si è edificato il fabbricato in cui insiste l'immobile

pignorato;

- Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Bisceglie in data 16/02/1963

CONFORMITA' URBANISTICA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona B3 del piano PRG del Comune di Bisceglie e risulta soggetto alle prescrizioni delle norme di attuazione. L'immobile ricade in area da escludere da Tutela Paesaggistica Regionale ed in area da escludere da Tutela Paesaggistica Statale secondo l'adeguamento del PRG al PUTT/P-Territorio costruiti.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto la porta di accesso alla cucina risulta spostata rispetto alla planimetria catastale e sulla planimetria non è indicato il soppalco presente in bagno. Per la regolarizzazione delle opere riscontrate è necessario presentare una CILA in sanatoria ed effettuare un nuovo accatastamento dell'immobile.

Si precisa che anche la via dell'immobile riportata nella visura catastale è errata in quanto è indicata la denominazione precedente della via che va aggiornata con il nuovo accatastamento.

Oneri per la regolarizzazione € 2.000,00

Il Lotto Uno è pervenuto alla parte debitrice in data 29/10/2018 in virtù di atto di compravendita a firma di notaio Carlo Lorusso ai nn. Rep. 37964 Racc. 17426 trascritto a Trani in data 2/11/2018 ai nn. Reg gen 23545 Reg part 17893, registrato a Trani in data 31.10.2018 ai nn. 3231/IT

PREZZO BASE: € 87.000 (euroottantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 66.000,00 (eurosessantaseimila/00)

OFFERTE IN AUMENTO € 1.300,00 (euomillettecento/00)

TERMINI E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate telematicamente tramite il portale www.garavirtuale.it oppure tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, a pena di inefficacia entro le dodici del giorno che precede la vendita, con gli allegati e le modalità di cui al capo III del D.M. 26/02/2015 N.32. L'offerente potrà richiedere assistenza telefonica chiamando il numero telefonico 0805722975.

L'offerente dovrà versare la cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art 12 D.M. NR 32/2015 sul conto corrente acceso presso la BCC di Santeramo in Colle filiale di Ruvo di Puglia intestato a TRIBUNALE TRANI PROC. ES. N 215/2025 c/o Avv.Pasqualinda Ippedico IBAN IT 09A 088 4441 6500 0000 0708 682 con causale cauzione per offerta di acquisto Lotto n....(indicare il numero del lotto per cui si intende partecipare) con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico effettuato **con accredito delle somme sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12 del giorno antecedente la vendita fissata)**.

Nell'offerta telematica devono essere indicate le coordinate bancarie IBAN del rapporto del rapporto sul quale è stata addebitato l'importo della cauzione, al fine di consentire l'eventuale restituzione della cauzione versata, al netto degli oneri bancari.

Unitamente alla cauzione l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16.00 con le modalità indicate nel portale telematico. La ricevuta del pagamento dell'imposta telematica dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

Versamento del prezzo. In caso di avvenuta aggiudicazione nel termine indicato nell'offerta, o in mancanza entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione,

l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BCC di Santeramo in Colle filiale di Ruvo di Puglia intestato a TRIBUNALE TRANI PROC. ES. N.215/2025 c/o Avv.Pasqualinda Ippedico IBAN IT 09A 088 4441 6500 0000 0708 682 con causale cauzione per offerta di acquisto Lotto n....(indicare il numero del lotto). La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata al professionista delegato.

Versamento del fondo spese. L'aggiudicatario nello stesso termine del versamento del saldo del prezzo, dovrà versare il fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BCC di Santeramo in Colle filiale di Ruvo di Puglia intestato a TRIBUNALE TRANI PROC ES. N.215/2025 c/o Avv.Pasqualinda Ippedico IBAN IT 09A 088 4441 6500 0000 0708 682 con causale fondo spese Lotto n. (indicare il numero del lotto).

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata e fatta pervenire al professionista delegato. In caso di pluralità di offerte la gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema di rilancio entro il termine massimo di due minuti.

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate a margine del presente estratto e all'ordinanza di delega pubblicata sul sito internet www.garavirtuale.it www.asteannunci.it www.astegiudiziarie.it ed anche sul portale vendite pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia.

Presso lo studio dell'Avv.Pasqualinda Ippedico è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura nei giorni di martedì e giovedì dalle 18 alle 20.00 oppure contattando il 0803620681 e fissando appuntamento.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Offerta. a) L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile salvi i casi dell'art.571 co.3, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente e dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita fissata con le modalità di cui al capo III 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,(l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia). Il soggetto che presenta

L'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

L'offerta dovrà contenere:

b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni vanno inseriti i anche dati del coniuge. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa va allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare di 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 è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un Ente bisogna allegare il certificato della Camera di Commercio ovvero se necessaria la documentazione dalla quale risulti la costituzione dell'Ente o i poteri conferiti all'offerente;

b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (r.g. es.)della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;

b.3) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

b.4) prezzo offerto, non inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita diminuito di un quarto e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

b.5) termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, 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.

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

Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte; il procuratore legale deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha presentato l'offerta unitamente all'offerente che dichiarerà di accettare la nomina, in alternativa depositerà procura speciale notarile. Il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione che provvederà a depositare nel fascicolo telematico. Con l'offerta deve essere presentata e versata anche la cauzione del 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art 12 D.M. 32/2015.

Inefficacia dell'offerta. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore al prezzo base diminuito di un quarto; c) non accompagnata dalla cauzione nella misura suddetta.

Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno, il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine 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 connessioni all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale. Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle offerte. Ai sensi dell'art. 573 c.p.c, in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, ovvero, se vi è mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore del maggior offerente o, nel caso in cui il prezzo definitivo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta, l'assegnazione avverrà in favore del creditore che ha proposto istanza di assegnazione al prezzo base previsto per il tentativo di vendita.

Assegnazione Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione al professionista delegato, 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.

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), nelle forme indicate dal professionista delegato 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 precedente 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, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, sul medesimo conto corrente su cui ha versato a cauzione in fase di formulazione dell'offerta, 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 verserà tale importo sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ed all'ordine del Professionista Delegato, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Richiesta di liberazione di immobile nel caso sia occupato dall'esecutato

L'aggiudicatario nel caso in cui intenda avvalersi del professionista delegato quale custode nell'opera di liberazione dell'immobile, deve presentare a quest'ultimo apposita istanza sottoscritta contestualmente al saldo del prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni da detto versamento. Il professionista delegato /custode provvederà alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 8/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso sono a carico della procedura.

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, 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.

Istanze di sanatoria In mancanza di permesso di costruire o della concessione in sanatoria, o in caso di mancanza del certificato di agibilità l'aggiudicatario-ove ne ricorrano i presupposti- dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita.

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

Ruvo di Puglia, 15/09/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Pasqualinda Ippedico

