

TRIBUNALE DI TRANI

Avviso di Vendita Immobiliare Delegata Senza Incanto

(con modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/2015)

Il sottoscritto avv. Marianna Catino, professionista delegato alla vendita dal G.E. dott. Francesca Pastore giusta ordinanza del 10/01/2024, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 245/2021 R.G. Es.,

AVVISA

che il giorno **19 dicembre 2025 ore 11,30** col seguito, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona telematica sulla piattaforma internet www.garavirtuale.it nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, si procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni parte nella consulenza estimativa dell'11/12/2022 a firma dell'arch. Salvatore Lanotte alla quale si fa pieno ed ampio riferimento circa le consistenze e la descrizione di quanto è oggetto del presente avviso.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza estimativa dell'11/12/2022 mediante apposita dichiarazione, da inserire nella busta telematica.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita del 10/01/2024 a cui si fa espresso riferimento, si trovano pubblicati sul sito internet del gestore della vendita Asteannunci.it e sul sito di Astegiudiziarie in linea s.p.a.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, al fine di richiedere concessioni

edilizie in sanatoria, a propria cura e spese ed ove è possibile, entro il termine di giorni 120, dalla comunicazione del decreto di trasferimento emesso dal Giudice.

L'immobile oggetto di vendita consiste in:

LOTTO UNO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terlizzi (Bari) alla via Armando Diaz n. 103 in piano terzo.

Composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'immobile è munito di due balconi, il primo prospiciente l'atrio anteriore condominiale ove insistono i parcheggi condominiali aventi accesso dalla via Armando Diaz, mentre il secondo balcone si affaccia su un atrio retrano prospiciente la via Confreda. L'unità immobiliare insiste in un fabbricato costituito da un piano interrato e tre piani superiori sprovvisto di ascensore. La stessa risulta dotata di buone finiture, l'intera pavimentazione è in ceramica porcellanata, le pareti del bagno ed il box doccia in muratura sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura di vari formati, le porte interne sono in legno tamburate e la porta d'ingresso è del tipo blindata. L'impianto termico è termoautonomo con caldaia a metano e termosifoni in alluminio. Inoltre insistono due impianti di climatizzazione del tipo monosplit, uno nella zona cucina e l'altro nella zona della camera da letto matrimoniale. Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq 97,70. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 mt. L'edificio è stato costruito nel 1986.

Vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge emesso dal Tribunale di Trani in data 25.01.2022 e trascritto in data 24.11.2023 Reg. Generale 25111 Reg. Particolare 20149; tale formalità a norma dell'art. 586 c.p.c. non potrà essere cancellata.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terlizzi al foglio 13 mappale 408 subalterno 13- categoria A/3 classe 4, superficie catastale 97 mq. composto

da vani 5, posto al piano 3.

Confini: con via Diaz, Via Confreda e con vano scala condominiale, salvo altri.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ: CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

GIUDIZI DI CONFORMITÀ: CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo. Regularizzabili mediante Cila tardiva ai sensi ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01.

Spese tecniche: € 500,00 Sanzione: € 1.000,00 Oneri totali: € 1.500,00

CONFORMITÀ CATASTALE: Nessuna difformità.

PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n.247/78 del 08/06/1982 e successiva variante del 19/03/1986 per lavori di costruzione di edificio per civili costruzioni alla via Diaz - Via F.P. Confreda.

Concessione Edilizia presentata in data 24/03/1982- n. prot. 6654.

L'agibilità è stata rilasciata in data 12/11/1986- n. prot. 21303.

Come indicato in perizia quanto ai vincoli o dotazioni condominiali: "non è stato possibile ottenere informazioni relativamente alle spese medie annue, a spese eventualmente deliberate, a spese scadute".

Stato del possesso: l'immobile è occupato dal coniuge comproprietario in virtù dell'innanzi indicato provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare.

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale debitore in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Cagnetta in Ruvo di Puglia in data 15/09/2016 ai nn. 729/556 trascritto in Conservatoria RR.II. di Trani in data 19/09/2016 ai nn. 19000/14436.

Prezzo base d'asta del lotto: € **75.172,59** (euro settantacinquemila centosettantadue/59)

Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € **56.379,45** (euro cinquantaseimilatrecentosettantanove/45)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € **1.503,45** (euro millecinquecentotré/45)

1. MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

a) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto sottoscritta digitalmente **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 sito internet www.asteannunci.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 data 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 d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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, 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 tale 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 delle Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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) l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale 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.5) il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore sino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma; b.6) 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.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.8) 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, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi personalmente nello studio del

professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta;

c.1) 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 dinanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina;

c.2) 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.

2) Cauzione. Con l'offerta dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015 alle seguenti coordinate: IT20 1054 2441 7200 0000 1004 300 con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito".

Il bonifico, con causale "R.G. Es. 245/2021 Tribunale di Trani versamento cauzione", con indicazione del numero del lotto per cui si intende partecipare, 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 delle 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 esentate ai sensi del DPR 447/2020. 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.

3. 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, cioè all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione nella misura suddetta.

4. Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno 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 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 indicato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata della piattaforma www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti 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.

5. Modalità di deliberazione delle offerte

5.a) in caso di unica offerta: Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, 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 n. 9. Se l'offerta è inferiore al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, pari pertanto 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 seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione e sempre che non vi siano istanze di assegnazione.

5.b) in caso di pluralità di offerte: In caso di più offerte, anche nel caso in cui un'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 minimi entro il termine massimo di tre minuti tra un'offerta e l'altra.

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 aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a colui che ha 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 dell'individuazione dell'offerta migliore, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antiorità di 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 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, garavirtuale.it, 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.asteannunci.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.

II – ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI

6. 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.

7. 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 verserà tale importo sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva R.G. Es. 245/2021 Tribunale di Trani ed all'ordine del Professionista Delegato, con

facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale. Le spese di aggiudicazione e le successive e gli oneri 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 c.c. comma 2) saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 disp. att. cpc.

8. Richiesta di liberazione dell'immobile. In caso di immobile occupato: se occupato dal debitore- su richiesta dell'aggiudicatario in caso di immobile adibito ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare- ovvero da terzi privi di titolo o muniti di titolo non opponibile alla procedura, il custode predisporrà l'ordine di liberazione dell'immobile e lo sottoporrà alla firma del G.E. al più tardi al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, verificatesi le quali egli procederà personalmente ad eseguire tale ordine, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva loro esenzione.

9. Istanza di assegnazione. Ogni creditore, nel termine di giorni dieci 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.

10. Finanziamenti. I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it.

Tutte le attività connesse saranno effettuate tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato avv. Marianna Catino in Trani alla via Giovanni Bovio n. 179, al n. 0883.403758 ovvero inviando una mail all'indirizzo catino.avvocati@tin.it.

L'aggiudicazione si intende definitiva poiché, dopo la vendita, non saranno ammesse offerte in aumento di 1/5 rispetto al prezzo di aggiudicazione.

11. 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; d) gli oneri fiscali derivanti dal trasferimento dell'immobile a carico dell'aggiudicatario saranno assoggettati al versamento I.V.A. e/o imposta di registro come per legge.

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sul quotidiano "La Repubblica di Bari ed. Locale regionale", sul sito internet www.asteannunci.it, nonché mediante affissione di n. 20 manifesti murali nel comune di ubicazione dell'immobile.

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

Si omette il nome del debitore ai sensi del D.L. n. 196 del 30.06.2003.

Trani, 16 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

avv. Marianna Catino