Proc. n.10/2024 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Giovanni Marchio con studio in Trani (BT) in Corso A. Manzoni 33/A, Professionista Delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Francesca Pastore, con ordinanza resa in data 16 gennaio 2025, nella procedura esecutiva n.10/2024 R.G. Es.,

RENDE NOTO

che il giorno **22 maggio 2025 alle ore 11,00** si procederà alla vendita senza incanto mediante modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 ***"Vendita sincrona telematica"***, tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** secondo le condizioni di vendita in seguito specificate, dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento al secondo piano sito in Barletta (BT) alla Via Sipontina n.69, identificato al catasto fabbricati del Comune di Barletta al foglio 134, particella 57, sub 8 graffata con particella 55 sub 6, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 57 mq, consistenza 3 vani, posto al piano 2 - rendita: euro 309,87.

L'appartamento è al secondo piano di un edificio condominiale, oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia nell'anno 1991 ed è privo di impianto di ascensore.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello.

È' composta da due vani, cucina e bagno, un piccolo ingresso per una superficie commerciale complessiva di 56,60 mq.

Tutti i vani principali e il bagno sono finestrati, eccetto un vano adiacente e retrostante il vano scala.

È' accessibile dal civico 69 di via Sipontina e beneficia del solo affaccio sulla medesima via.

L'immobile si trova in una zona centrale dell'abitato di Barletta, a ridosso del corso Vittorio Emanuele II e della Chiesa di San Giacomo.

La zona è dotata di parcheggi pubblici con sosta a pagamento, i servizi sono ben presenti.

Lo stato conservativo dell'appartamento è generalmente mediocre, le parti condominiali (prospetti) necessitano di un intervento manutentivo straordinario.

L'altezza utile interna dell'abitazione, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,70 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramiche.

Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate, ad eccezione del bagno e della cucina in cui le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina e bagno), collegato alla rete idrica pubblica (AQP).

Risulta provvista di impianto termico servito da una caldaia murale a gas collegata alla rete, impianto elettrico risulta funzionante e collegato alla rete elettrica con utenza attiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento è dotato di infissi esterni in alluminio elettrocolorato con tapparelle in pvc.
L' abitazione è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia (consolidamento strutturale e conservativo dell'intero edificio) consistente nella demolizione e ricostruzione dei solai e delle scale, nuova distribuzione interna degli spazi, a mezzo di autorizzazione edilizia n.193/91 rilasciata dal sindaco del Comune di Barletta in data 24/10/1991.
L'edificio risulta privo di agibilità.
Sono state rilevate difformità consistenti in una diversa distribuzione interna. Tali difformità sono suscettibili di regolarizzazione in quanto non in contrasto con le normative urbanistiche. I costi relativi alla presentazione della CILA ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01, ammontano a € 2.500,00 compreso l'importo della sanzione.
L'immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di donazione rogato dal Dott. Alessandro Zampaglione, Notaio in Minervino Murge, in data 16/04/2013, repertorio 755, trascritto a Trani il 06/05/2013 ai nn.7950 RG/6115 RP.
L'immobile risulta libero.
Valore base d'asta: € 33.158,00 (euro trentatremilacentocinquantotto/00).
Offerta minima: € 24.868,50 (euro ventiquattromilaottocentosessantotto/50).
Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00) in sede di gara a seguito di più offerte.

LOTTO N.2
Piena proprietà per la quota di 1/1 del box auto al piano interrato sito in Barletta (BT) alla Via F. Petrarca n.11, identificato al catasto fabbricati del Comune di Barletta al foglio 87, particella 2737, sub 27, categoria C/6, classe 6, superficie catastale 20 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1 - rendita: euro 87,38.
Il box auto è al piano interrato di un edificio condominiale realizzato negli anni 2003/2006.
È' composta da unico locale di forma rettangolare per una superficie commerciale complessiva di 20,00 mq.
È' accessibile dal civico 11 di via Petrarca, trattasi di un cancello motorizzato su rampa scoperta, prospicente la corsia condominiale anch'essa scoperta.
L'immobile si trova in una zona periferica dell'abitato di Barletta, zona che ha subito una notevole espansione nell'ultimo ventennio.
La zona è dotata di parcheggi, i servizi nonostante la collocazione sono ben presenti.
L'altezza utile interna del box auto, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,85 m.
Il pavimento è realizzato con marmette in cemento.
Le pareti interne sono finite a intonaco.
Il box auto, per l'accesso, è dotato di serranda elettrica motorizzata.
La costruzione dell'edificio di cui è parte il box auto è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n.254 del 17/04/2003 rilasciata dal Comune di Barletta; Permesso di Costruire di voltura del 07/10/2003; Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 12/01/2004 protocollo n. 945; Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 21/01/2005 protocollo n. 3677; Permesso di Costruire in sanatoria di variante 05/03/2007.
L'edificio è stato dichiarato agibile con Autorizzazione di agibilità del 17/04/2007.
L'immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di donazione rogato dal Dott. Alessandro Zampaglione, Notaio in Minervino Murge, in data 16/04/2013, repertorio 755, trascritto a Trani il 06/05/2013 ai nn.7950 RG/6115 RP.
L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.
Valore base d'asta: € 18.000,00 (euro diciottomila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Offerta minima: € 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/00).
Rilancio minimo: € 500,00 (euro cinquecento/00) in sede di gara a seguito di più offerte.

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 22 MAGGIO 2025 ORE 11,00** presso il portale del gestore delle vendite pubbliche www.garavirtuale.it, mediante modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

A) **L'offerta per partecipare a tale vendita:** in bollo da € 16,00, **dovrà essere sottoscritta e presentata 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 **(ore 12,00 del 21 MAGGIO 2025),** con 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 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 minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese. Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia essa di persone che di capitali, occorre indicare i dati identificativi di tale società, incluso codice fiscale e Partita IVA, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della società e la legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della stessa; 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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.

Cauzione. 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 su c/c intestato alla procedura in oggetto avente il seguente IBAN: **IT18V0884441720000000707114**, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

Il bonifico, con causale *"Versamento cauzione lotto n….. Proc. Es. Imm. n.10/2024"* 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).

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione nella misura suddetta.

Esame delle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno **22 maggio 2025 alle ore 11,00** 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.

Modalità di deliberazione sulle offerte.

a) **UNICA OFFERTA:** se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta 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.

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 le istanze di assegnazione di cui al successivo punto.

b) **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 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 di cui al successivo punto.

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'anteriorità 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.

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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Fondo spese. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico (spese di registrazione, trascrizione, volturazione) escluse quelle di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli che restano a carico della procedura ex art. 2770 secondo comma c.c.. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Dichiarazione antiriciclaggio. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L.gs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

Condizioni di vendita. a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; - è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio; - se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; - gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; d) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Tutte le attività connesse alla vendita saranno effettuate tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il Professionista Delegato nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16,00 alle ore 20,00, ai seguenti recapiti: telefono 0883252994, ovvero inviando una e-mail all'indirizzo giovannimarchio@hotmail.com, PEC:giovanni.marchio@pec.ordineavvocatitrani.it.

Si rende noto che, sulla base di una apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it e conservati in copia presso lo studio del Professionista Delegato.

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche, per pubblicazione per estratto, per una sola volta, sul quotidiano "La Repubblica – Ed. Bari", per pubblicazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleditrani.net e mediante affissione di n.10 manifesti murali nel Comune di ubicazione dell'immobile.

Trani, 20 marzo 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni Marchio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009