

AVV. ANNALISA PERNA
TRANI – Via P.Pansini n.14
TEL/FAX 0883.588893



N. 225/2023 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA
DELEGATA EX ART.591 bis c.p.c.

La sottoscritta avv. Annalisa Perna, con studio in Trani alla via Pietro Pansini n.14, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Trani dott.ssa Francesca Pastore con ordinanza resa in data 21/11/2024 nella procedura esecutiva n. 225/2023 R.G. Es. Imm.

AVVISA

Che il giorno **3 ottobre 2025**, alle ore 10,30, si procederà alla vendita giudiziale, senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32, "Vendita sincrona telematica" sul **portale www.venditegiudiziarieitalia.it** gestito da Abilio s.p.a. dei seguenti immobili:

LOTTO N.1:

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione in Andria, costituente una palazzina indipendente, al vicolo di Via Gabriele Manthonè n.9, piano T -1-2 composto da cucina/soggiorno al piano terra, 1 vano, bagno e balcone al primo piano e 1 vano al secondo piano, per complessivi 107,82 mq di superficie convenzionale. Vi si accede da una piccola area comune al servizio di più unità immobiliari, per mezzo di un cancello in ferro presente in fondo al vicolo di via G. Manthonè. L'immobile, in buono stato di conservazione, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con generatore a gas (attualmente assente) e sistema di emissione costituito da radiatori; impianto elettrico e idrico-fognante. In Catasto Fabbricati del Comune di Andria al fg. 231 p.lla 282, sub.3, Cat.A4, classe 2, consistenza 4 vani, sup. catastale mq.105, rend. cat. € 202,45.

Si ravvisano le seguenti irregolarità catastali:

1) al piano terra è assente il servizio igienico riportato in planimetria catastale, essendosi proceduto alla demolizione dei relativi tramezzi e l'ambiente si presenta come unico vano; una finestra risulta murata dall'esterno e una seconda finestra è in posizione differente rispetto alla planimetria catastale.

2) al piano primo è presente, nel servizio igienico, una finestra non riportata nella planimetria catastale.

Trattasi di irregolarità sanabili con pratica di sanatoria per un costo complessivo di € 3.500,00, comprensivo di oblazione, oneri professionali e costo di regolarizzazione catastale.

Pervenuto all'esecutato per atto di compravendita del 22/06/2004 a rogito del notaio Maria Teresa Guerra ai n. di rep. 63312/17320, trascritto in Trani il 25/06/2004 ai nn. 13505 reg. gen. e 9317 reg. part..

La costruzione dell'immobile è antecedente al 01/09/1967. E' stato soggetto ad interventi di manutenzione straordinaria legittimati con DIA prot. 13087 del 19/7/2001. La chiusura del pre-esistente lastrico solare è stata legittimata a mezzo domanda di Condonò prot. 10978 del 01/03/2004 (prat. n. 2002/00129/2004). L'immobile è privo di agibilità.

Nel piano regolatore vigente nella città di Andria, gli immobili ricadono in Zona omogenea A1 del PRG e risulta soggetto alle prescrizioni delle norme Tecniche di Esecuzione.

Occupato non stabilmente per uso abitativo dal debitore esecutato.

VALORE BASE: € 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)

OFFERTA MINIMA, pari al 75% del valore base : € 36.000,00(Euro trentaseimila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 960,00 (Euro novecentosessanta/00);

LOTTO N.2

Piena proprietà di locale residenziale sito in Andria al Vicolo di Via Gabriele Manthonè n.11 costituito da un unico vano di mq. 26,00 lordi, per un'altezza di mt. 3,50, con pareti in pietra facciavista. Si presenta in buono stato di conservazione, con volta a botte in tufo facciavista e pavimentazione in chianca locale. E' dotato di solo impianto elettrico sottotraccia, privo di impianto idrico e termico e, pur essendo accatastato con categoria residenziale è privo dei requisiti di abitabilità, non essendo dotato di servizio igienico.

E' presente un focolare in pietra.

In Catasto Fabbricati del Comune di Andria al fg. 231 p.lla 282, sub.2, Cat.A5, classe 3, consistenza 1 vano, sup. catastale mq.26, rend. cat. € 46,48.

Pervenuto all'esecutato per atto di compravendita del 22/06/2004 a rogito del notaio Maria Teresa Guerra ai n. di rep. 63312/17320, trascritto in Trani il 25/06/2004 ai nn. 13505 reg. gen. e 9317 reg. part..

La costruzione dell'immobile è antecedente al 01/09/1967 e non sono stati rilevati interventi di manutenzione straordinaria di natura tale da richiedere qualsivoglia titolo edilizio. L'immobile è privo di agibilità.

Nel piano regolatore vigente nella città di Andria, gli immobili ricadono in Zona omogenea A1 del PRG e risulta soggetto alle prescrizioni delle norme Tecniche di Esecuzione.

Occupato non stabilmente dal debitore esecutato.

VALORE BASE: € 9.750,00 (Euro novemilasettecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA, pari al 75% del valore base : € 7.312,50 (Euro settemilatrecentododici/50)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 195,00 (Euro centonovantacinque/00).

La relazione di stima dell'immobile, l'ordinanza di delega nonché l'avviso di vendita sono pubblicati sul sito internet www.venditegiudiziarieitalia.it, www.gobid.it e sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO.

Offerte telematiche. L'offerta per partecipare alla vendita, in bollo da € 16,00, e sottoscritta digitalmente dall'offerente, unitamente agli allegati è irrevocabile, salvo i casi dell'art. 571, co 3 c.p.c. e dovrà essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, ossia il **2 ottobre 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@giustiziacerit.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 (www.venditegiudiziarieitalia.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 di Giustizia).

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto 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.giustizia.it>). La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

Il soggetto che presenta l'offerta potrà trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e codice fiscale; in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge, correlato del documento e codice fiscale 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, co. 2 del D.M. 32/2015.

- nell'ipotesi 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 nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

- nell'ipotesi in cui offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusi partita IVA e codice fiscale e allegare il certificato della CCIAA;

- nell'ipotesi in cui offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante e recapito telefonico mobile, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti all'offerente;

- nell'ipotesi in cui offerente sia un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, depositando documento e codice fiscale dell'offerente e del genitore;

- ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- la descrizione sommaria e i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta e l'indicazione del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita o anche inferiore fino ad un quarto del valore base (offerta minima), nonché del tempo, del modo di pagamento e ogni altro elemento

utile ai fini della valutazione dell'offerta anche ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore nell'ipotesi di più offerte di pari importo;

- l'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento e il codice IBAN del conto sul quale è stata versata la somma oggetto del bonifico;

- il 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 del quale, lo stesso si intenderà pari a centoventi giorni;

- **la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima;**

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente parteciperà alla vendita con la medesima modalità telematica con cui ha presentato l'offerta.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, da allegare alla domanda. Gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare, allegando, altresì, alla documentazione, la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza. In tale ultima ipotesi, in caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà, perentoriamente, entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte (si computano anche i festivi e/o non lavorativi), dichiarare personalmente al professionista delegato le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. In tale occasione il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura notarile rilasciata in data antecedente la domanda di partecipazione (non sono ammesse procure o mandati di altro genere) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui era stata formulata l'offerta, affinché questi possa dichiarare di accettare la nomina.

Cauzione L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi a mezzo bonifico bancario ex art. 12, D.M. 32/2015 sul conto n. 1066931 acceso presso la CREDEM s.p.a.- filiale di Trani, intestato al Tribunale di Trani con annotazione della procedura n. 225/2023 R.G.Es. (IBAN: IT 66 V 030 3241 7200 1000 1066 931), con causale "versamento cauzione lotto (n. del lotto per cui si intende partecipare) procedura esecutiva n. 225/2023 R.G.Es. Tribunale Trani", allegando alla domanda la ricevuta del bonifico bancario munito di CRO effettuato in tempo utile da essere accreditato sul rapporto bancario della procedura esecutiva entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Nell'offerta telematica devono, altresì, 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 della cauzione, al netto degli oneri bancari, in caso di mancata aggiudicazione.

Inefficacia dell'offerta L'offerta non sarà accettata se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione ovvero sarà inefficace se inferiore all'offerta minima innanzi indicata o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità suddette.

Esame delle offerte L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal professionista delegato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26/2/2015 n.32, "Vendita sincrona telematica". Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita (www.venditgiudiziarieitalia.it), previa registrazione sul portale.

Deliberazione sulle offerte. In caso di unica offerta che sia pari o superiore al valore base, la stessa sarà 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'unica offerta è inferiore al valore base in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita nel caso in cui il Professionista delegato 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.

In caso di pluralità di offerte valide, 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 non procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione.

Se la gara non potrà 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, 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 versate, delle forme e tempi di pagamento, dell'antiorità di presentazione dell'offerta, nonché 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.

L'aggiudicazione sarà definitiva, non essendo ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto.

Versamento del prezzo L'offerente verserà il saldo, nel termine indicato in offerta, o in mancanza di indicazione, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, previa detrazione della sola cauzione già versata, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, indicando la causale " saldo prezzo aggiudicazione lotto (n. lotto di aggiudicazione) proc. es. n. 225/2023 R.G.Es. Tribunale Trani".

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione e del fondo spese di cui appresso, dovrà essere prontamente consegnata e/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, che resterà acquisito alla procedura.

Fondo spese Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, sempre con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, con bonifico separato dal saldo prezzo, un fondo spese, pari al pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), utilizzando la causale "fondo spese aggiudicazione lotto (n. del lotto di aggiudicazione) proc. es. n.225/2023 R.G.Es. Tribunale Trani" a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione e compenso del Professionista delegato -per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita-, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770, co.2, c.c..

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.Lgs. n.231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

Finanziamenti Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione stipulata tra il Tribunale di Trani e alcuni istituti di credito (il cui elenco è disponibile sul sito internet www.abi.it), è possibile usufruire della concessione di mutuo ipotecario per l'accesso alle vendite giudiziarie.

Condizioni di vendita Si da atto che, in ogni caso 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 daranno luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta ed oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per adeguamento impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato), anche se occulti, non conoscibili 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.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura.

- Non esiste l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile.

- Nel caso l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile nell'interesse dell'aggiudicatario sarà attuata, **salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario**, a cura del custode giudiziario.

- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, così come le competenze del professionista delegato per le operazioni successive all'aggiudicazione.

- L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia che saranno stati indicati come sanabili, potrà ricorrere alla disciplina di cui all'art. 40, co 2, della L. 28/2/85 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e l'avviso di vendita sui siti internet gestori della pubblicità in precedenza indicati.

Assegnazione Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione firmata 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 d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Si omette il nome del debitore ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Tutte le attività connesse alla vendita si svolgeranno esclusivamente presso lo studio del professionista delegato in Trani alla via Pietro Pansini n.14, luogo presso cui gli interessati potranno rivolgersi – ai nn. 0883.588893; 345.3402237, ovvero via mail:avv.pernaa@libero.it; o pec: annalisa.perna@pec.ordineavvocatitrani.it - per richiedere ogni ulteriore informazione.

Trani 25 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Annalisa Perna