



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

SINCRONA TELEMATICA

DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.

* * *

Il sottoscritto avv. Sergio Strippoli, con studio in Trani alla via Statuti Marittimi n. 44, professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 45/2023 R.G. Es. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Maria Azzurra Guerra, con ordinanza resa all'udienza del 28/11/2023,

A V V I S A

che si procederà alla vendita giudiziale dei seguenti immobili, pignorati con atto del 20/01/2023, trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Trani il 30/03/2023 al n. 7264/5851, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ing. Nicola Montingelli, alla quale si fa pieno e ampio riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **abitazione a piano secondo sita nell'abitato di Molfetta in via G. Ungaretti n. 42, con annesso box auto a piano interrato ed accesso dall'attigua via L. Del Vescovo n. 3**. Superficie commerciale complessiva dell'abitazione circa 108 mq e del box auto circa 65 mq. Identificati in catasto fabbricati al fg. 18, p.lla 605, sub. 16, cat. A/3, cl. 4, cons. vani 5, piano 2, rendita € 464,81, ed al fg. 18, p.lla 605, sub. 34, cat. C/6, cl. 3, cons. 67 mq, piano S2, rendita € 131,49.

Appena entrati nell'abitazione vi è un vano abbastanza ampio nel quale è ubicata la zona giorno con annessa zona cottura, vano che inoltre immette a sua volta ai vari ambienti dell'abitazione. Subito a ridosso della zona cottura vi è la porta di accesso al disimpegno che conduce ad una camera da letto singola, al vicino bagno e quindi alla camera da letto matrimoniale. Dal medesimo soggiorno si accede inoltre dalla parte opposta ad una camera da letto doppia dotata di annessi servizi igienici. Tutte le camere, i bagni e la zona giorno hanno affaccio su pubblica via, con le camere e la zona giorno che hanno accesso ai balconi. Ciascun bagno ha una finestra. Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno, hanno finestre e/o portefinestre che garantiscono luce ed areazione naturale. Tutti gli ambienti hanno una conformazione in pianta piuttosto regolare ed assimilabile a forme rettangolari, taluni anche con parti rientranti o in aggetto. Giungendo invece al piano interrato secondo, dopo aver percorso la rampa carrabile a cielo aperto, aperto il cancello scorrevole si è nella corsia di

manovra comune dalla quale si giunge al box posto in fondo alla stessa corsia e chiuso con saracinesca metallica. All'interno si mostra con pavimentazione in gres ceramico, pareti e soffitto intonacate e pitturate. Vi è anche un piccolo bagno dotato di lavabo e wc con scaldacqua sanitaria elettrico. In pianta il box ha una sagoma non propriamente regolare, assimilabile ad una "L".

DESTINAZIONE URBANISTICA: nel piano regolatore vigente del Comune di Molfetta, l'area sulla quale insiste l'intero fabbricato del quale fanno parte gli immobili eseguiti ricade nella "Zona omogenea B". **PRATICHE EDILIZIE:** Concessione per l'esecuzione di opere n. 1195 del 03/05/1988; Concessione per l'esecuzione di opere n. 2503 del 25/11/1992; DIA tardiva ai sensi dell'art. 37 DPR n. 380/01 del 16/03/2005.

Sono presenti difformità urbanistico-edilizie e catastali sanabili evidenziate in perizia.

Immobili pervenuti agli eseguiti per atto di compravendita del 28/10/2004 per Notaio Francesca Lorusso di Bisceglie, rep. 57690 racc. 5709, trascritto in Trani il 12/11/2004 ai nn. 17857/25934, successivamente rettificato con atto del medesimo Notaio Lorusso del 01/03/2013, rep. 76455 racc. 12645, trascritto il 26/03/2013 ai nn. 4228/5512.

Risultano occupati dagli eseguiti.

Valore base ribassato: € 142.500,00 (euro centoquarantaduemilacinquecento/00)

Offerta minima: € 106.875,00 (euro centoseimilaottocentottantacinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00)

Il presente avviso, la relazione di stima degli immobili e l'ordinanza di vendita di cui innanzi sono pubblicati sui siti internet www.venditegiudiziarieitalia.it, www.gobid.it, www.gobidreal.it, e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

La vendita, nel numero di lotti e ai prezzi sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 21/06/2024 ALLE ORE 10:00** mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica" **presso il portale del gestore delle vendite pubbliche www.venditegiudiziarieitalia.it**. Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno 20/06/2024, in via telematica tramite il medesimo portale o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerente che partecipa alla vendita con modalità telematica dovrà versare la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la filiale di Trani della Banca Popolare di Bari, con coordinate IBAN IT45C0542441720000001004291. Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate in calce al presente avviso, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Trani e/o dal Professionista Delegato a chiunque vi abbia interesse. Si avverte espressamente che, ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita. Si

precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

Offerte telematiche nella vendita senza incanto.

a) L'offerta deve 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 termine indicato nel presente avviso 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 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.5) 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 addebitata la somma oggetto del bonifico; 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) 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.1) 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; d.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; d.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;

Inefficacia dell'offerta. 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 immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal professionista delegato, 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 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. 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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate istanze di assegnazione.

b) PLURALITÀ 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.

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, 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'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.

Versamento del prezzo. L'aggiudicatario 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. 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, 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 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.

ALTRE MODALITÀ E CONDIZIONI

Finanziamenti. Si segnala l'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, il cui elenco è consultabile 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 (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; 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, né potrà essere revocata per alcun motivo, sicchè eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e 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, 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.

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

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

Per ogni ulteriore informazione gli interessati possono rivolgersi presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario avv. Sergio Strippoli, in Trani alla via Statuti Marittimi n. 44, oppure contattare il professionista delegato al n. 0883481500, od inviare le proprie richieste all'indirizzo di posta elettronica avv.sergio.strippoli@tiscali.it.

Trani, 29 marzo 2024

il Professionista Delegato
avv. Sergio Strippoli