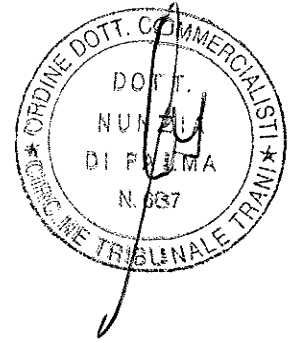


Proc. n.223/2022 R.G.Es.



TRIBUNALE DI TRANI  
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti alla dott.ssa Nunzia Di Palma con studio in Andria alla Via Firenze n.75, pec: studionunziadipalma@sicurapec.it, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Maria Azzurra Guerra, giusta ordinanza del 27 giugno 2023, nella procedura esecutiva n.223/2022 R.G. Es., il giorno **26 NOVEMBRE 2024 ALLE ORE 12,00**, si procederà alla vendita sincrona telematica degli immobili di seguito descritti.

La vendita verrà tentata **SENZA INCANTO** presso il portale internet **www.garavirtuale.it**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 del capannone ubicato in zona P.I.P. del comune di Molfetta (BA) - zona artigianale, Lotto D/3, Via Antichi Pastifici, piano 0-1 con superficie convenzionale complessiva di 429,25 mq. Identificato al catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 366, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D1, Piano T-1, Rendita € 6.029,12 - Fg. 7, Part. 366, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3, Piano 1, Rendita € 418,33 - Fg. 7, Part. 366, Sub. 1, Categoria E.**

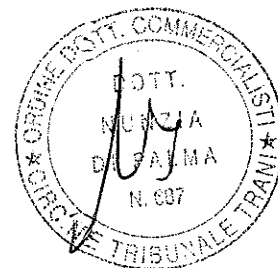
Si precisa che il subalterno 1 è bene comune non censibile ai subb.2 e 3.

Il capannone è composto da due piani fuori terra ed un'area esterna adibita a spazio di manovra, parcheggio e carico e scarico merci. Il piano terra è composto internamente da ingresso, zone lavorazione materiali, ufficio, spogliatoio e due bagni dotati di antibagno. Il primo piano, più precisamente la parte appartenente all'attività, è composto da disimpegno, sala di attesa, ufficio, bagno dotato di antibagno, ripostiglio e due zone di deposito materiali. L'altra parte del primo piano è adibito ad appartamento composto internamente da ingresso in pranzo-soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e antibagno e veranda chiusa.

L'immobile ha i seguenti confini: Nord: affaccio su area esterna pertinenziale che costeggia Via Dei Metalmeccanici, Est: affaccio su area esterna pertinenziale, Sud: affaccio su area esterna pertinenziale che costeggia Via Dei Carpenteri, Ovest: affaccio su area esterna pertinenziale che costeggia Via Dei Carpenteri.

Destinazione urbanistica: P.R.G.C. del comune di Molfetta: Zona territoriale omogenea D2 (comprende le aree destinate agli insediamenti di attività produttive industriali, artigianali, commerciali e di servizio regolate dal piano regolatore ASI di Bari - agglomerato di Molfetta) art.37 delle N.T.A.

L'immobile è stato realizzato su suolo edificatorio pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di convenzione con concessione del diritto di proprietà, stipulato dal notaio Olga Camata del 12/12/1990 Repertorio n.1220 Raccolta n.168 registrato a Bari il 02/01/1991 al n.25/A e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani data 11/01/1991 al numero di Registro Generale 1213 numero di Registro Particolare 1039.



L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n.2192 rilasciata in data 10/06/1991;
- Concessione edilizia di variante n.2346 rilasciata in data 17/02/1992;
- Concessione edilizia di variante n.2606 rilasciata in data 13/10/1993;
- Denuncia di inizio attività del 14/10/1996 per opere interne con comunicazione di fine lavori del 07/05/1997;
- Certificato di agibilità n.4334 rilasciato il 24/11/1997.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Circa la corrispondenza catastale sono state rilevate le seguenti lievi difformità: - due soppalchi in legno ad uso deposito materiali al piano terra; - ripostiglio ricavato nel sottoscala all'ingresso del piano terra. Per la loro rimozione si stima un costo di 1.000,00 €.

Inoltre, si è rilevata una difformità nella rappresentazione della planimetria catastale rispetto all'ultima pratica edilizia presentata, ovvero la D.I.A. del 14/10/1996 per opere interne con comunicazione di fine lavori del 07/05/1997, che rappresenta l'attuale stato dei luoghi. Per l'aggiornamento della planimetria catastale si stima un costo pari a 500,00 €, comprensivo di oneri tecnici.

Lo stato degli immobili attualmente differisce da quello indicato nella perizia di stima in quanto è risultato parzialmente danneggiato a seguito di un incendio. La parte di fabbricato in questione è situata al primo piano, adibita a zona deposito materiali e showroom. I danni hanno riguardato tutte le superfici dei locali, le porte e gli infissi. Per la stima dei danni si è proceduto alla stesura di una perizia integrativa che ha quantificato l'ammontare totale dei costi di ripristino in € 73.903,96, al quale si necessita aggiungere i costi per la pratica edilizia e gli oneri professionali per un ammontare di € 3.000,00, per un totale di € 76.903,96.

Gli immobili risultano occupati dal debitore esecutato.

Ai fini fiscali si precisa che, essendo il debitore esecutato una società, l'aggiudicazione sarà esente IVA, salvo opzione per l'imposizione da parte del debitore, tenuto conto anche del soggetto aggiudicatario.

**Valore base d'asta: € 232.000,00** (euro duecentotrentaduemila//00).

**Offerta minima: € 174.000,00** (euro centosettantaquattromila//00).

**Rilancio minimo: € 5.000,00** (euro cinquemila//00) in sede di gara a seguito di più offerte.

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicato, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 26 NOVEMBRE 2024 ALLE ORE 12,00**, presso il portale internet **www.garavirtuale.it**, mediante la 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 digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro le **ore 12.00 del giorno 25 novembre 2024** 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante compilazione del modulo



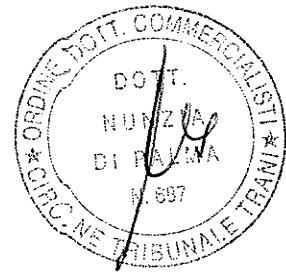
web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia);

- 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.4bis) :: 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 (ovvero, il prezzo offerto dovrà essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita) 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.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;

**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 nella vendita senza incanto**. 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. n.32/2015, a favore del **TRIBUNALE DI TRANI - IBAN della procedura IT85 D030 3241 3400 1000 0861 290 – CREDEM SPA** causale bonifico "cauzione vendita del 26/11/2024 Proc.n.223/2022".

- **sarà inefficace l'offerta**: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione sopra indicata;

- **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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore della vendita previa registrazione sul portale stesso;

- **versamento del prezzo**. L'offerente verserà il saldo – detratta la cauzione già versata - 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.

- **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.

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

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](http://www.abi.it).

Per ogni ulteriore informazione contattare lo studio del professionista delegato in Andria alla Via Firenze n.75, il lunedì, il mercoledì e il venerdì dalle ore 15,00 alle ore 18,30, ai seguenti recapiti: tel. 0883/553666, mail: [n-dipalma@libero.it](mailto:n-dipalma@libero.it), pec: [studionunziadipalma@sicurapec.it](mailto:studionunziadipalma@sicurapec.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.

- **rinvio.** Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Andria, 18 settembre 2024

Il Professionista Delegato  
dott.ssa Nunzia Di Palma

