

## TRIBUNALE DI TRANI

### Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

#### AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti all'**Avv. Giovanna DE LEO**, con studio professionale in Terlizzi alla via Kennedy n. 72, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani – Dr.ssa Francesca Pastore, con ordinanza resa in data 16.05.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 97/2023 R.G.Es. Tribunale Trani, il giorno **23 dicembre 2024** alle **ore 10.00**, 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.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), secondo le condizioni di vendita di seguito specificate dell'immobile meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri – meglio elencati nella consulenza estimativa in atti - che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove

esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO

**Piena proprietà per la quota 1/1 di deposito-magazzino costituito da due ambienti collegati da una rampa carrabile, ubicato in Terlizzi (BA) alla via John Fitzgerald Kennedy n.24, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Terlizzi al foglio 22 particella 1457 subalterno 30, natura C/2, classe 7, consistenza 146 mq, rendita catastale € 330,33, piano T. in ditta a [REDACTED]**

Si accede all'immobile tramite una saracinesca metallica sita al civico 24; dopo l'ingresso si accede ad un ambiente all'incirca trapezoidale con solaio piano. Dal suddetto ambiente tramite una rampa si scende ad un ampio ambiente di forma irregolare (circa trapezoidale) costruito con volta a botte con arco a sesto acuto di antica costruzione non dotato di pavimentazione. Nell'ambiente vi sono tracce di alcune antiche arcate.

L'immobile si trova nel centro di Terlizzi in una zona apprezzata sia da un punto di vista abitativo che commerciale. L'unica apertura verso l'esterno è costituita dall'ingresso. La luce solare filtra solo attraverso una parte del solaio piano del primo ambiente costituita da vetromattone. Il solaio piano del locale di ingresso ha un'altezza di 3,85 m , la volta a botte nel locale posteriore attiguo ha una altezza di 4,6 m al colmo.

L'immobile è dotato di un solo ingresso, pertanto non è comodamente divisibile. Si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, è solo parzialmente intonacato e ha rifiniture di scarso pregio.

Il primo ambiente (quello di ingresso) presenta vasti segni di infiltrazioni e parte dell'intonaco del soffitto è caduto.

Il secondo ambiente ha volta a botte il cui intonaco è parzialmente staccato e non è dotato di pavimentazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Esposizione: Ovest

Altezza interna utile m 3.85 con solaio piano e m 4,6 al colmo nell'ambiente con volta ad arco. Str. verticali in muratura; pareti esterne ed interne in muratura. Pavimentazione interna al rustico. Saracinesca di ingresso metallica.

Impianto elettrico non a norma; non c'è impianto idrico né termico.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di agibilità.

L'immobile risulta pervenuto ai debitori eseguiti - per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, **per successione**, in morte di [REDACTED]

1 [REDACTED]

Non risultano esservi altri comproprietari. Non risultano esservi altri creditori iscritti.

Confina a nord con altra proprietà (civico 26), a est con altra proprietà, a sud con altra proprietà (civico 22), a ovest con via Kennedy.

**Disponibilità del bene:** Libero

**Oneri condominiali:** nessuno

**Prezzo base:** € 55.845,00 (Euro cinquantacinquemilaottocentoquarantacinque/00)

**Offerta minima:** € 41.884,00 (Euro quarantunomilaottocentottantaquattro/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** € 4.188,50 (Euro quattromilacentottantotto/50), pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00

**La vendita verrà tentata SENZA INCANTO IL GIORNO 23 dicembre 2024 ORE 10,00 presso il portale del gestore delle vendite pubbliche ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)), mediante modalità telematica di cui all'art.21 BM. 28 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, e 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 22 dicembre 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 (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 iva., 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. 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.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, 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 versata 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) **Art. 12 co. 4° e 13 D.M. n. 32/2015**: 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;

**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.

E) **Cauzione**. Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 97/2023 R.G.Es. Tribunale Trani al seguente IBAN IT47N0306941703100000009370, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 97/2023 R.G.Es. Tribunale Trani, lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

(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 **23 dicembre 2024 alle ore 10,00** 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 e senz'altro accolta.

In questo caso il Professionista Delegato darà 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 dar 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.

La gara non sarà indetta e non si procederà alla vendita in tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita. 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'antioriorità 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 precedente 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, imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) se dovuta, compresi gli oneri del Professionista Delegato, 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.

**L'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.

Presso lo studio dell'Avvocato Giovanna de Leo, in Terlizzi, alla via Kennedy n. 72 è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura, contattando il Professionista Delegato nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 18,00 alle ore 20,00, martedì e giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00, ai seguenti recapiti: telefono cellulare 347.6195849, email: [avv.deleo@inwind.it](mailto:avv.deleo@inwind.it), PEC: [giovanna.deleo@pec.ordineavvocatitrani.it](mailto:giovanna.deleo@pec.ordineavvocatitrani.it).

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "www.gobidreal.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).**

**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.

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

Terlizzi, 25.10.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Giovanna de Leo

**GIOVANNA  
DE LEO**  Firmato digitalmente da  
GIOVANNA DE LEO  
DN: cn=GIOVANNA DE LEO,  
c=IT, email=avv.deleo@inwind.it  
Data: 2024.10.25 17:53:39 +02'00'