



**TRIBUNALE DI TRANI**  
**CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Serena Botta, delegata alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, nella procedura esecutiva n.79/2023 R.G.Es.

**AVVISA**

Che **il giorno 21 febbraio 2025 alle ore 11.00**, si procederà alla vendita senza incanto mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32: "**Vendita sincrona telematica**" sul portale del gestore delle vendite [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del seguente immobile,

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita nel Comune di Ruvo di Puglia (BT), Via Cattedrale n. 12, della superficie complessiva di 101,76 mq.

Casa per civile abitazione indipendente composta da piano primo, secondo e soffitta di copertura. Con piccoli lastrici.

Trattasi di un edificio storico, ubicato nel centro storico di Ruvo, con accesso autonomo, con murature in pietra locale e facciata in blocchi di pietra a vista.

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione ed è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria a partire dall'anno 2001.

L'appartamento è dislocato su tre livelli ed è servito da una scala interna.

Tra primo e secondo piano è stato realizzato un ammezzato, di altezza netta pari a 1,70 m e pertanto non praticabile per uso abitativo.

Riportato in Catasto come segue:

foglio 27, particella 1001, sub. 2, categoria A/3, classe 3, composta da 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, mq. 83.

L'immobile confina a nord con Via Cattedrale e sugli altri tre lati con altri edifici.

**Legittimità urbanistica:**

l'edificio ricade nel centro storico e dunque n una zona disciplinata dalle norme tecniche di esecuzione del PRG, capitoli: zona A - nucleo antico; zona A/1 - aree urbane di valore storico ambientale. Tali parti delle N.T.E. disciplinano gli interventi consentiti.

Si deve inoltre fare riferimento al Regolamento Edilizio Comunale del 2018.

L'immobile non 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'edificio è di antica costruzione (ante 1967); l'ultimo titolo abilitativo edilizio disponibile è la D.I.A. del 29/05/2001 per "lavori di manutenzione interna nonché sostituzione della copertura della soffitta", presentata dall'attuale proprietaria [REDACTED] [REDACTED] a con fine lavori del 21/06/2002.

E' stato realizzato, tra primo e secondo piano, un ammezzato non regolarizzato di cui va disposta la demolizione, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Vi sono difformità edilizie e catastali con costi di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.

**Stato di possesso:** l'immobile risulta occupato dai debitori.

**PREZZO BASE:** Euro 73.700,00

**OFFERTA MINIMA:** Euro 55.500,00

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** Euro 1.500,00

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate a margine del presente estratto.

Si precisa inoltre, che lo stesso professionista delegato è stato nominato custode dell'immobile oggetto di vendita.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati sui siti internet di seguito indicati.

Pertanto la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza ed accettazione della predetta relazione di stima e nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta, del seguente tenore "il sottoscritto (nome e cognome) nato a ... il ... dichiara di aver letto studiato ed approfondito la relazione di stima, comprensiva degli allegati, relativamente all'immobile oggetto della propria offerta di acquisto e di accettare il contenuto integralmente senza eccezioni o riserve".

## **MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE E INDELEGATE**

### **I - VENDITE SENZA INCANTO**

Chiunque, eccetto il debitore esecutato e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, può partecipare alla gara; gli interessati all'acquisto potranno formulare l'offerta personalmente o a mezzo di procuratore legale per persona da nominare ex artt. 579, terzo comma e 583 c.p.c.

**Offerta.** L'offerta, irrevocabile salvi i casi dell'art.571 co.3, dovrà essere presentata:

1) Esclusivamente in via telematica entro il 20 febbraio 2025, ore 12.00, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 di seguito sintetizzate:

a) Gli interessati all'acquisto dovranno formulare l'offerta mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul portale del Gestore della vendita [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). A tale modulo è possibile accedere dalla scheda relativa al lotto in vendita. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "docu-

menti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche";

b) L'offerta dovrà essere inviata a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e 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;

c) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori;

d) In alternativa, sarà possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tale caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa allorchè saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4 del D.M. n. 32/2015);

e) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esente ai sensi del DPR 447/2020. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali"; con carta di credito o bonifico bancario.

f) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

## **2) L'offerta deve contenere:**

a) l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., residenza/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, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 del D.M. n. 32/2015.

In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e all'offerta dovrà allegarsi anche copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo.

In caso di offerente minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare e all'offerta dovrà allegarsi copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

In caso di offerente ditta individuale, l'offerta dovrà contenere i

dati identificativi della ditta, inclusi partita i.v.a. o codice fiscale, ed alla stessa dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, di data non anteriore a tre mesi.

In caso di offerente, nella qualità di legale rappresentante di una società (sia essa di persone fisiche che di capitali), l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della società, inclusi partita i.v.a. o codice fiscale, ed alla stessa dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, di data non inferiore a tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

In caso di società di capitali amministrate da un Consiglio di amministrazione, occorre allegare anche l'estratto autentico della delibera consiliare di autorizzazione.

In caso di offerta formulata da più persone, alla stessa andrà allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti -per atto pubblico o per scrittura privata autenticata- in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta o del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. Nell'offerta o nella procura dovranno specificarsi le quote o i diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti.

In caso di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, quest'ultimo -in caso di aggiudicazione-, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte dovrà recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. Nell'occasione 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 formulato l'offerta la quale dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina. Di Tale operazione il Professionista Delegato redigerà apposito verbale che depositerà nel fascicolo telematico per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria ed a spese dell'aggiudicatario.

b) L'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura, l'anno e il numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura ed il nome del Professionista Delegato alla vendita.

c) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

d) I dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta.

e) L'indicazione del 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 dello stesso valore base (pari all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita), e dell'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, orario e numero CRO del bonifico effettuato per il versamento ed al codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma.

f) L'indicazione del 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.

g) La dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

h) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**Cauzione.** L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedura Esec. Imm. N. 79/2023 R.G.Es. Tribunale di Trani" al seguente IBAN: IT91 V053 8741 7210 0000 4267 230, ex art. 12 del D.M. n. 32/2015, ed allegare all'offerta copia della ricevuta del bonifico eseguito con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (giorno precedente l'esame delle offerte). Qualora al momento dell'apertura delle buste, la somma versata a titolo di cauzione non risulti accreditata sul c/c intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**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 di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

**Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.** L'esame delle offerte, la deliberazione sulle stesse e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo il giorno **21 febbraio 2025 alle ore 11.00**, sul portale del Gestore delle vendite pubbliche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica innanzi indicata.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del suddetto Gestore della vendita previa registrazione sul portale.

**Modalità di deliberazione sulle offerte.** Se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta (prezzo base) stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz'altro accolta.

In questo caso il Professionista Delegato darà 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 (e dunque risulta essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita), il professioni-

sta Delegato darà 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 presentate istanze di assegnazione.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In tutti i casi in cui vi siano più offerte valide, anche nel caso in cui un'offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari al c.d. offerta minima, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà con modalità sincrona secondo il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di tre minuti tra un'offerta e l'altra.

Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara dovesse risultare pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione al maggior offerente.

Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara dovesse risultare inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato, non procederà all'aggiudicazione qualora siano 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 eventualmente presentata, sempreché 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 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 ed 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.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione da parte e degli offerenti non aggiudicatari (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà a questi ultimi restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione medesima.

**Assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, istanza di assegnazione, sottoscritta digitalmente, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

**Versamento del prezzo.** L'offerente aggiudicatario dovrà versare il

saldo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine di giorni centoventi, non suscettibile di proroghe, o nel diverso inferiore termine indicato in offerta dalla aggiudicazione definitiva, detratta la somma già versata a titolo di cauzione, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedura Esec. Imm. N. 79/2023 R.G.Es. Tribunale di Trani" al seguente IBAN: IT91 V053 8741 7210 0000 4267 230, con valuta di accredito entro lo stesso termine.

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 caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

In caso di mancato versamento, nel termine stabilito, del saldo del prezzo e del fondo spese, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. Att. c.p.c.

Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è di regola definitiva e non verranno prese in considerazione offerte in aumento presentate successivamente alla stessa.

## **II -ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI**

**Fondo spese.** Nello stesso termine stabilito per il pagamento del saldo prezzo, con le stesse modalità di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste a suo carico.

In particolare sono a carico dell'aggiudicatario le spese necessarie al pagamento delle imposte, alla registrazione, alla voltura e alla trascrizione del decreto di trasferimento, nonché agli onorari del professionista per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, ai sensi dell'art. 179 bis c.p.c., con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770co. 2 c.c.

**Finanziamenti.** I partecipanti alla vendita 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), e presso la cancelleria del Tribunale.

**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, 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, sicchè 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.

In ogni caso l'aggiudicatario di fabbricati potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, richiedendo a sua cura e spese, concessioni edilizie in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

Ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita, previo appuntamento, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Serena Botta (email: [sba@toffolettodeluca.it](mailto:sba@toffolettodeluca.it) - tel. 345.0788670).

La richiesta di visita dell'immobile da parte degli interessati all'acquisto dovrà essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, fino a cinque giorni prima della data fissata per l'inizio della vendita.

Pubblicità dell'avviso. Della presente vendita sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, per una volta sola, sul quotidiano avente i requisiti dell'art. 490 co.3 c.p.c., sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) ed affissione di n.10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Ruvo di Puglia.

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

-Avv. Serena Botta-