



TRIBUNALE DI TRANI
QUARTO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SINCRONA TELEMATICA
PROCEDURA N. 220/2019 R. G. Es. IMM.

La sottoscritta **AVV. MADDALENA PALMITESSA**, iscritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in **BARLETTA a CORSO CAVOUR N. 22, PIANO TERRA (TEL. 0883.345.093 FAX 0883.330.666, PEC maddalena.palmitessa@pec.ordineavvocatitrani.it)**, delegata alle operazioni di vendita sincrona telematica, mediante la modalità di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, nella procedura n. 220/2019 R. G. Es. Imm., con ordinanza resa in data 3 giugno 2023 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Francesca Pastore e successivo provvedimento del 15.07.2024 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Francesca Pastore,

RENDE NOTO

che, nell'aula virtuale del gestore delle vendite pubbliche www.garavirtuale.it, alle **ore 15,30 e ss.** del giorno **17 febbraio 2025**, si procederà, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, alla **VENDITA SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO** dei seguenti immobili, che vengono posti in vendita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

LOTTO UNO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canosa Di Puglia (BT) Corso Traiano n.49 e Vicolo Cornelia n.30. Composto da un'abitazione (terra-cielo) avente accesso indipendente dal Corso Traiano n.49, composta da una scala esterna di collegamento al piano rialzato ove insiste un piccolo androne e la scala interna di collegamento al piano primo. Quest'ultimo piano è costituito da: un soggiorno/pranzo, una cucina, un ripostiglio, una camera da letto e un bagno. Nel soggiorno pranzo insiste una scala interna di collegamento alla sovrastante soffitta in piano secondo. All'interno del vano accessorio, insiste un wc e allo stato attuale il vano risulta adibito a camera da letto. All'esterno del vano prospiciente il Corso Traiano insiste un terrazzo scoperto a livello, mentre la zona prospiciente la via Cornelia risulta coperta con una tettoia metallica e chiusa con serramenti in alluminio. All'interno della stessa (veranda) è stata creata una scala metallica di collegamento al sovrastante solaio di copertura della soffitta. L'ampliamento volumetrico in piano secondo compreso, il collegamento al sovrastante lastrico solare nonché l'aumento della superficie non residenziale del lastrico solare, non è sanabile ed è suscettibile di demolizione con ripristino dello stato ante operam. L'unità immobiliare in tempi remoti ha subito una fusione/accorpamento delle due distinte unità immobiliari. In particolar modo l'attuale zona notte prospiciente il vicolo Cornelia, risulta appartenere all'unità immobiliare contraddistinta catastalmente al Fg. 88 P.IIa 1272 sub 2 avente accesso (murato) dal civico n.30 del suddetto vicolo, mentre l'attuale zona giorno

appartiene all'unità immobiliare contraddistinta catastalmente al fg. 88 P.IIa 1282 sub 2 avente accesso dal Corso Traiano n.49. L'immobile risulta essere internamente in un discreto stato d'uso con le rifiniture interne e gli impianti risalenti agli anni 90. Esternamente le facciate prospicienti il Corso Traiano ed il vicolo Cornelia e soprattutto le solette dei balconi presentano gravi fenomeni di degrado, pertanto suscettibili di manutenzione straordinaria. Posto al piano terra-primo-secondo sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq 146 Identificato in catasto: - fabbricati: foglio 88 mappale 1282 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, composto da vani 1, posto al piano 1, - rendita: 43,38. - fabbricati: foglio 88 mappale 1272 subalterno 2, categoria A/4, classe 4, composto da vani 1, posto al piano 1, - rendita: 50,61.

L'edificio è stato costruito antecedente al 1940, ristrutturato nel 1992.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 300 m.

Il bene oggetto del presente avviso di vendita è stato ristrutturato mediante lavori di ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione in primo piano con vano soffitta in secondo piano Concessione Edilizia n. 52 del 30/10/1992 presentata in data 24/04/1991

Conformità urbanistico edilizia: Sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) La zona coperta (veranda) insistente in piano secondo lato via Cornelia, priva del titolo abilitativo. L'aumento volumetrico non è sanabile in quanto in contrasto con le normative urbanistiche vigenti. Regularizzabile mediante demolizione della zona coperta del piano secondo lato via Cornelia 2) Il vano soffitta, ha subito un cambio di destinazione d'uso rilevante, da vano accessorio in vano residenziale. Tale cambio si configura come cambio di destinazione d'uso rilevante e non è sanabile in quanto in contrasto con le norme urbanistiche vigenti. Regularizzabile mediante ripristino della destinazione d'uso in soffitta; 3) Diversa distribuzione interna, sanabile con C.I.L.A. postuma ai sensi dell'art 6 bis. del D.P.R. 380/2001. Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni e relativa fusione di due unità immobiliari Regularizzabili.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove possibile, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 28.02.1985 n. 47, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria a propria cura e spese, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione e/o secondo la normativa vigente.

L'immobile oggetto del presente avviso come Lotto Uno è pervenuto ai debitori eseguiti in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Italo Coppola in data 22/03/1989 ai nn. Rep. n. 53.400 Racc. n. 8.178 trascritto a Rr.II. di Trani in data 15/04/1989 ai nn. 6762/5405.

Stato di occupazione: occupato dai debitori eseguiti.

VALORE BASE: € 50.625,00 (EURO CINQUANTAMILASEICENTOVENTICINQUE/00)
OFFERTA MINIMA: € 38.000,00 (EURO TRENTOTTOMILA/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.050,00 (EURO MILLECINQUANTA/00)

Circa la consistenza e descrizione dell'unità immobiliare di cui al Lotto Uno del presente avviso di vendita si fa pieno e ampio rinvio e riferimento alla Consulenza Tecnica di Ufficio, depositata in data 31 marzo 2023, a firma dell'esperto Arch. Salvatore Lanotte, visionabile nello studio del Professionista Delegato, nonché sul sito internet **www.asteannunci.it**. La partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica di Ufficio, mediante apposita dichiarazione.

Presso lo studio del professionista delegato, in Barletta a Corso Cavour n. 22, piano terra, è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura (anche in ordine alle generalità dei debitori), previo appuntamento da fissarsi telefonicamente al numero 0883.345.093.

E' altresì possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima, vengono pubblicati in Internet sul sito "www.asteannunci.it".

MODALITA' E CONDIZIONI

VENDITA SENZA INCANTO (17 FEBBRAIO 2025, ORE 15,30 E SS.)

Le offerte per partecipare a tale vendita dovranno essere presentate in via telematica tramite il portale www.garavirtuale.it o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, a pena di inefficacia, **entro le ore 12,00** del giorno **15 febbraio 2025**.

OFFERTA TELEMATICA 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 giorno precedente la vendita 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.4) 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 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, **dichiarazione da allegare alla domanda**; 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.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.

Ognuno, tranne il debitore esecutato, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo procuratore legale a norma dell'articolo 579, ult. comma, c.p.c..

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. nr. 32/2015, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura avente **IBAN: IT31 0054 2441 3500 0000 1005 477**. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita a mezzo bonifico bancario sul conto dal quale è stata versata, al netto degli oneri e delle spese di bonifico.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; c) inferiore all'offerta minima; d) non accompagnata dalla cauzione nei tempi e con le modalità sopra indicate.

ESAME DELLE OFFERTE E DELIBERAZIONE SULLE STESSE. 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 le istanze di assegnazione. 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. 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.

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 MODALITA' E CONDIZIONI

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 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.

MUTUI IPOTECARI. Sul sito internet www.abi.it è consultabile l'elenco delle banche convenzionate per la concessione di mutui ipotecari.

CONDIZIONI DI VENDITA. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, 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, etc. etc.), 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 da parte del consulente tecnico d'ufficio.

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

Del presente avviso è fatta pubblicità per pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; per affissione a mezzo manifesti murali; per pubblicazione per estratto, per una sola volta, sul quotidiano **"La Repubblica - Ed. Bari"** e per pubblicazione sul sito internet **www.asteannunci.it**.

Si omettono i nomi degli esecutati ai sensi del D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003.

Barletta, 12 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Maddalena Palmitessa