Proc. n. 227/2022

TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA EX ART. 21 D.M. 26.02.2015 N. 32

La sottoscritta Avv. Stefania Santoro, con studio in Corato alla Via Dante n. 37, indirizzo pec stefania.santoro@pec.ordineavvocatitrani.it, delegata alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani Dott.ssa Diletta Calò, con ordinanza comunicata a mezzo PEC in data 25.09.2024, nella procedura esecutiva **n.227/2022 R.G.Es.**

AVVISA

che **il giorno 16 GIUGNO 2025, alle ore 09:30 col seguito**, si svolgerà la **vendita senza incanto mediante la modalità sincrona telematica di cui all'art.21 del D.M. 26.02.2015 n. 32 sulla piattaforma internet www.astetelematiche.it** (secondo le "condizioni di vendita" appresso previste sub lett. A)) dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

A) piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale in Ruvo di Puglia a via Edmondo De Amicis, 29/A, della superficie commerciale di mq. 286,50. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso di tipo "Deposito e magazzino," e fa parte di un edificio di tre piani fuori terra e uno interrato. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, posti a piano terra e piano rialzato. L'unità immobiliare è posta al piano S1-T (T-PR da via De Amicis), ha un'altezza interna di S1: m. 3,07 (media); PT: m. 2,00. Identificazione catastale: foglio 27, particella 2730 sub. 18 (catasto fabbricati), partita 10317, categoria C/2, classe 05, consistenza 252 mq., rendita 468,53 Euro. Immobile costruito nel 1983.

Coerenze: via E. De Amicis, via Manzoni e rampa comune.

Sono state riscontrate le seguenti **difformità edilizie:** Al piano rialzato è stata rilevata una diversa configurazione delle tramezzature interne e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle aperture. Quindi l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: sanzione per CILA tardiva ai sensi dell'art. 6 bis comma 5° DPR 380/01: € 1.000,00; parcella tecnico per pratica presso il comune di Ruvo per presentazione della pratica presso il comune di Ruvo: € 1.000,00.

Sono state riscontrate le seguenti **difformità catastali**: per il piano Terra non è riportata la presenza del bagno, del soppalco e della scala a chiocciola in ferro di collegamento al soppalco stesso; mentre per il piano rialzato vi è una diversa distribuzione interna. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento planimetria catastale. L'immobile quindi risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione – aggiornamento catastale: € 500,00. Le difformità per il PT sono riscontrate solo a livello catastale e non edilizio.

Non sono state riscontrate difformità urbanistiche.

Non vi sono spese condominiali scadute o insolute al momento della perizia.

Pratiche edilizie: l'immobile è stato costruito nel 1983 in virtù di concessione edilizia presentata il 25.01.1983, rilasciata dal Comune di Ruvo di P. il 19.07.1983 con il numero 1139/8309 di protocollo; agibilità dell'1.02.1986. Denuncia di inizio attività n. 382/04/UTC del 16.07.2004 prot. generale 11959, per lavori di manutenzione straordinaria secondo la disposizione dell'art. 3, comma 1° lettera B DPR 380/2001 e s.m.i. presentata il 13.07.2004, rilasciata il 09.08.2004.

L'immobile in oggetto è pervenuto all'attuale proprietario giusta decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Trani il 25.05.2004, Rep. n. 313, trascritto il 23.07.2004 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani ai nn. 15890/10891.

L'immobile oggetto di vendita risulta **libero.**

Il Custode Giudiziario dell'immobile suddescritto è il sottoscritto Professionista Delegato.

Valore base: €.130.507,50 (Euro centotrentamilacinquecentosette/50)

Offerta minima: € 97.880,62 (Euro novantasettemilaottocentottanta/62) pari al 75% del valore base d'asta.

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: €. 3.000,00 (Euro tremila/00).

Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa riferimento alla relazione di stima e la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima relazione di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stima, certificata dall'offerente mediante apposita dichiarazione sottoscritta da inserire nella busta telematica.

Eventuali abusi edilizi ed urbanistici potranno essere regolarizzati dall'aggiudicatario che, ove ricorrano i presupposti, dovrà presentare a sua cura e spese, ricorrendo alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ai fini della pubblicità il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, affisso con manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Ruvo di Puglia e nello stesso termine sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza per esteso ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet **www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it**, e – per estratto – sul quotidiano "La Repubblica Bari – Ed. Regionale". Nello stesso termine il Professionista Delegato darà notizia alle parti della data del tentativo di vendita mediante racc. a/r o pec.

*** * ***

A) CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

Offerte telematiche nella vendita senza incanto

1) Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art. 571 cpc;

2)a) L'offerta per partecipare alla vendita, in bollo da € 16,00 da pagarsi in modalità telematica (salvo esenzioni di legge), dovrà essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente e sarà irrevocabile, salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c.; essa dovrà essere presentata entro le **ore 12:00 del giorno precedente la vendita (15.06.2025)**, 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 **www.astetelematiche.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); **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)**Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 di beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; **b.2)** Ufficio Giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura e il nome del Professionista Delegato alla vendita; **b.3)** data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **b.4)** i 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 l'offerta è presentata, o anche inferiore fino ad un quarto del valore base d'asta, e l'importo versato a titolo di cauzione; data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico disposto dall'offerente; **b.6)** il termine, non superiore a 120 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 120 giorni; **b.7)** la dichiarazione espressa di aver 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 comma IV° e 13° D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa; **d)** Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata la cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 del D.M. n. 32/2015; **d.1)** per le ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi), 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 ammessi 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

3) All'offerta telematica dovrà essere allegato il documento di identità ed il codice fiscale, nonché indicato il regime patrimoniale dell'offerente.

4) L'offerta, a pena di inefficacia, dovrà essere corredata di cauzione pari al 10% del prezzo offerto da versarsi mediante bonifico bancario ex art.12 del D.M. n. 32/2015 sul c/c della procedura con le seguenti coordinate **IBAN: IT32J0303241470010001053959**, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto corrente della procedura, entro il termine ultimo per offrire (ore 12 del giorno precedente l'esame delle offerte, ossia il 16.02.2025, con causale "**Proc. n. 227/2022 – versamento cauzione per la vendita del 16.06.2025.**".

5) L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione, ovvero se inferiore all'offerta minima o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità di cui sopra.

6) Le spese di aggiudicazione e le successive, e l'onorario del Professionista delegato, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art.179 bis disp. att. del c.p.c., con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che saranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 II° comma c.c. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

7) In caso di unica offerta pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz'altro accolta. In questo caso il Professionista Delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia stata 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 state presentate istanze di assegnazione.

8) In caso di pluralità di offerte, anche nel caso in cui un'offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla c.d. offerta minima,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, decorrenti da ciascun rilancio. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara sia inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato non procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non potrà aver 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 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'anteriorità 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 siano state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base d'asta dell'esperimento di vendita in corso, il Professionista Delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

9) Tutte le attività delegate, ad esclusione dell'esame delle offerte e della deliberazione sulle stesse che avverranno mediante la modalità telematica di cui all'art.21 del D.M. 26.02.2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica" sul portale internet: www.astetelematiche.it, saranno svolte presso lo studio del Professionista Delegato sito in Corato a Via Dante n. 37 ove potranno essere acquisite maggiori informazioni, oppure contattando il Professionista Delegato al numero tel. 080-8724025 o all'indirizzo di posta elettronica avv.stefaniasantoro@libero.it.

10) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratta la somma già prestata a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o, in mancanza, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione), con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo integrazioni, e con le stesse modalità di cui sopra a copertura delle spese poste dalla legge a suo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

carico. 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.

11) 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.

12) Per l'ipotesi di ricorso al finanziamento bancario, si informa che esiste apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito www.abi.it.

13) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo 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. 26.02.2015 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 www.astetelematiche.it.

14) La vendita dell'immobile in esame avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, se e come esistenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte il cespite in vendita, a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;

15) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; sicché

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità, oneri di qualsiasi genere (ad es. oneri urbanistici, spese per adeguamento impianti alle leggi vigenti, spese e oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, 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 del bene.

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

17) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sui seguenti siti internet: www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

18) Per ogni altra condizione o modalità di vendita si fa espresso riferimento all'ordinanza di vendita delegata del 24/25.09.2024 ed alle vigenti disposizioni di legge.

Corato, 19.03.2025

Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Stefania Santoro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009