



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

La sottoscritta **Avv. Giada Pastore** con studio in Canosa di Puglia a Via Buonarroti n.6, professionista delegato alle operazioni di vendita disposte dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani dott. Salvatore Caradonna con ordinanza del 18/10/2022

AVVISA

che il giorno **27 aprile 2023** alle ore 12.00, si procederà alla **vendita sincrona telematica**, tramite la piattaforma www.openaste.it mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32., dell'immobile appresso indicato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, analiticamente descritto nella relazione tecnica redatta dall'ing. Valerio Savona alla quale si fa completo riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso:

LOTTO 1:

Appartamento a BISCEGLIE Via Armando Perotti 28, quartiere centro storico, della superficie commerciale di 57,94 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Abitazione di secondo piano in Via Armando Perotti n.28 (già 32) della superficie commerciale di circa 57,94 mq, nel Centro Storico a Bisceglie (BT) nelle immediate vicinanze della Cattedrale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE:

Abitazione di secondo piano in Via Armando Perotti n.28 (già 32) della superficie commerciale di circa 57,94 mq, nel Centro Storico a Bisceglie (BT) nelle immediate vicinanze della Cattedrale. Dal portone in legno sulla strada, si accede al vano scala attraversando l'ampio androne. In esso sono posizionati, di ciascun appartamento, i contatori sia elettrici sia dell'AQP e la parete a sud risulta allo stato grezzo con canalizzazioni a vista. All'immobile oggetto di questa esecuzione si arriva soltanto con le scale, per la mancanza dell'ascensore. L'accesso all'abitazione è possibile dalla porta blindata posta a sinistra, per chi sale le scale giungendo sul pianerottolo. Dal vano scala direttamente alla cucina-tinello e da questa senza alcuna delimitazione si accede sia al bagno sia alla zona notte. L'appartamento ha una distribuzione con un solo affaccio su Via Arco della Piazza. Nell'immobile oggetto della presente procedura, sono realizzati i seguenti vani: cucina-tinello, un bagno con accesso dalla cucina, un disimpegno, due stanze da letto. Tutti i vani

risultano aerati ed illuminati naturalmente ma è opportuno precisare che: nel bagno non sono rispettati né i rapporti aeroilluminanti né l'altezza interna; nelle camere da letto l'aria e la luce arriva dalla parte superiore delle stanze, vista la realizzazione della tramezzatura, non a completa altezza. La pavimentazione di tutto l'appartamento è in ceramica perfettamente tenuta. I rivestimenti ed i pavimenti del bagno, della cucina (limitatamente a piccole fasce) sono in ceramica in vari colori e di buona qualità. Il bagno è dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia. Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura con solai in latero cemento a copertura. Le tamponature sono in parte in laterizio e in parte in tufo, entrambe costruite con i metodi del tempo. I prospetti richiedono una verifica minuziosa per stabilire i tempi necessari al loro rifacimento. Le pareti sono intonacate a civile e sono dipinte con pittura lavabile. Gli infissi esterni, di recente realizzazione, sono in alluminio con vetro camera, privi di persiane. Le porte sono in alluminio con inserti in vetro. Soltanto al bagno è montata una porta in legno tamburato. L'impianto elettrico, tv, citofonico sono del tipo sottotraccia. L'impianto elettrico, il cui quadro generale è di fronte alla porta d'ingresso all'appartamento, è dotato di un solo interruttore automatico differenziale e/o magnetotermico con una linea. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. L'acqua sanitaria per i servizi è prodotta da boiler elettrico. L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione è buono con piccoli fenomeni di condensa all'intradosso del solaio di copertura.

UBICAZIONE:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Molfetta, Ruvo di Puglia, Terlizzi, Corato). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Borgo antico, Cattedrale, Dolmen, grotte di Ripalta.

DATI CATASTALI:

foglio 9 particella 1087 sub. 9 (catasto fabbricati), classe 7, consistenza 2 vani, rendita 129,11.

Coerenze: a ovest con Omissis e Omissis (fg.9 p.la 1087 sub 10) e vano scala; a ovest con Via Arco della Piazza.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n.135 del 06/06/1974 adeguato alla delibera consiliare n.135 del 06/06/1974 adeguato al Decreto di approvazione del di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 02/08/1975 riapprovato con DPRP n.483 del 28/02/1977., l'immobile ricade in ZONA OMOGENEA.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura di finestra nel vano scala; insufficiente aerazione del bagno; realizzazione di tramezzature interne per la costruzione del bagno e per la divisione della camera da letto; realizzazione di soppalco sul bagno posto a quota di 2,12 mt anziché 2,40 mt; mancata realizzazione di tramezzatura per evitare l'accesso diretto del bagno nella cucina. (normativa di riferimento: d.p.r. 380/2001 e s.m.i., dm sanità 05.07.1975e s.m.i.). le difformità sono regolarizzabili mediante: cila per la realizzazione delle opere nuove e cila in sanatoria ex art. 6 bis dpr 380/01.

l'immobile risulta **non conforme**, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione ex art. 6 bis dpr 380/01 per le opere interne: €.1.000,00
- onorario professionale comprensivo di oneri ed accessori di legge.: €.1.000,00
- innalzamento dell'altezza interna del bagno sino a 2,40 mt con la demolizione e ricostruzione della soletta in c.a.: €.1.500,00
- realizzazione di piccola tramezzatura atta a contenere una porta per isolare il bagno dalla cucina: €.1.000,00
- realizzazione di piccolo impianto d'estrazione dell'aria dal bagno con trasporto all'esterno sulla facciata.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE:

La quota 1/1 dell'immobile è pervenuta al proprietario in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/07/2009 a firma di dott. Francesca Lorusso notaio di Bisceglie ai nn. 72034/10009 di repertorio, trascritto il 29/07/2009 a Trani ai nn. 10036/14875.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupato dal locatario con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 19/07/2017, con scadenza il 04/08/2021, registrato il 27/07/2017 a Trani ai nn.ri 2380 Vol. 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.800 all'anno.

PREZZO BASE D'ASTA € 36.166,65# oltre oneri di legge se dovuti;

OFFERTA MINIMA € 27.124,98# oltre oneri di legge se dovuti;

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 1.000,00#

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul quotidiano "La Repubblica di Bari Ed. Regionale", sui siti internet www.openaste.it, www.asteinvista.it, www.tribunaletrani.it e www.giustizia.bari.it nonché mediante affissione di n. 20 manifesti murali nel Comune di ubicazione dell'immobile.

Custode giudiziario degli immobili è lo stesso Professionista Delegato avv. Giada Pastore.

La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in relazione alla Legge n. 47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, ovvero in relazione al D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità, eventuali oneri di qualsiasi genere 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. Si fa espresso rinvio alla relazione di stima ed alle eventuali integrazioni depositate in Cancelleria.

Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa unicamente riferimento, a tutti gli effetti di Legge, alla Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dell'ing. Valerio Savona del 17 settembre 2022, custodita in originale presso lo studio del professionista delegato al fine della visione di chiunque ne fosse interessato. La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione. L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma n.5, del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese ed ove possibile, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice. Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia.

Si rende noto che, sulla base di una apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista aggiornata degli istituti di credito convenzionati è depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani, nonché sul sito www.abi.it.

Tutte le attività connesse alla presente vendita saranno espletate presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita la società GSD SRL tramite la piattaforma www.openaste.it; per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'avv. Giada Pastore in Canosa di Puglia in via Buonarroti n.6 nei giorni di lunedì e mercoledì, dalle ore 17,00 alle ore 19,00, oppure contattando il Professionista Delegato al n. 0883-890340, e-mail: avv.giadapastore@legalmail.it

La relazione di stima dell'immobile di cui al suddetto lotto, nonché l'ordinanza di vendita di cui innanzi, sono pubblicati sui siti internet www.tribunaleditrani.it, www.asteinvista.it e www.openaste.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

1. Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00 (quest'ultimo a versarsi tramite il servizio pagamento bolli digitali presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>) dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente 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. Si precisa che 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) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita con le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico, stato civile e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, generalità e codice fiscale che va allegato in copia unitamente al documento di riconoscimento. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorrerà riportare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare un certificato recente rilasciato dalla Camera di Commercio;
- nell'ipotesi in cui offerente sia una società, occorrerà riportare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare un certificato recente rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ad agire in nome e per conto della stessa;
- nell'ipotesi di offerta da parte di procuratore legale per persona da nominare, va allegata copia del tesserino rilasciato dal Consiglio dell'Ordine di appartenenza;
- b) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;
- c) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- d) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- e) 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 addebitata la somma oggetto del bonifico al fine di consentire l'eventuale restituzione della stessa a cura del professionista delegato, al netto degli oneri bancari;
- f) 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; si precisa che in caso di omessa indicazione il termine si intenderà di 120 giorni;
- g) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;
- h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

Sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. 4° e 13 D.M. n. 32/2015 se operativa al momento del giorno antecedente la vendita;

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad effettuare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo avvocato, per persona da nominare ex art.583 c.p.c., 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; 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. 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;

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; allegando all'offerta la ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto della procedura con intestazione "Procedura esecutiva Immobiliare n. 44/2022" entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. IBAN della procedura IT62T0303241400010000797873 causale bonifico "Versamento cauzione procedura esec. n. 44/2022 lotto unico"

2. 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 al precedente punto.

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte ed all'ora indicata e quindi il 27 aprile alle ore 12.00 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.

3. Le offerte sono irrevocabili salvo che:

- a) il Giudice ordini l'incanto;
- b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e l'offerta non sia stata accolta.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta, la stessa è senz'altro accolta ed il Professionista darà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia stata presentata istanza di assegnazione di cui al punto 9; se l'offerta è pari all'offerta minima, il Professionista Delegato può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto 7.

5. In caso di pluralità di offerte, gli offerenti, saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara sia inferiore al valore base dell'asta, il Professionista non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione.

Nel caso in cui vi sia mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore del maggior offerente o a chi abbia fatto l'offerta migliore, fermo restando che nel caso in cui il prezzo definitivo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta, l'assegnazione avverrà in favore del creditore che ha proposto istanza di assegnazione al prezzo base previsto per il tentativo di vendita.

6. L'aggiudicazione in sede di gara sarà, di regola, definitiva, non potendo essere prese in considerazione offerte in aumento presentate successivamente.

7. Entro i dieci giorni antecedenti il 27 aprile 2023, data fissata per la vendita, ogni creditore, ex art.588 c.p.c., può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. contenente offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, sottoscritta digitalmente ed inviata al professionista delegato esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata,

8. 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 IBAN IT62T0303241400010000797873 causale bonifico "Versamento saldo prezzo proc. n 44/2022 lotto unico ".

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.

9 L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di legge ai fini di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, di cui all'art. 46co R3 d 6/20 e di cui all'art. 40 L. 28/2/1985 n.47 a propria cura e spese.

10. Le spese di aggiudicazione e le successive, quali spese di registrazione, trascrizione, voltura e imposta sul valore aggiunto nonché i compensi del Professionista delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita, escluse quelle per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e di trascrizione di pignoramenti che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c., saranno, ai sensi dell'art.179 bis disp. att. c.p.c., a carico dell'aggiudicatario il quale provvederà, nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, anche al deposito di un fondo spese nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), da versarsi con causale "versamento fondo spesa proc. n. 44/2022 lotto unico", sul medesimo c/c IBAN IT62T0303241400010000797873.

In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire per l'acquisto, della concessione di mutui ipotecari. La lista delle banche ed istituti di credito convenzionati aggiornati è consultabile sul sito www.abi.it,

La vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto del presente avviso, con tutte le eventuali pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; a corpo, a numero e a

misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanze di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (quali ad esempio oneri urbanistici, spese per adeguamento di impianti alla normativa vigente) anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti,

indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo dei beni.

Per ogni altra condizione e modalità della vendita si fa espresso rinvio alle ordinanze di vendita già citata, conservate in copia presso lo studio del Professionista Delegato e pubblicate sui siti www.tribunaleditrani.it e www.openaste.it e www.asteinvista.it, ferme per quanto non diversamente disposto, le disposizioni processuali in materia come modificate

- Si omette il nome del debitore esecutato ai sensi del D.L. n.196 del 30.06.2003.

Canosa, 16/02/2023

Il Professionista Delegato
Avv. Giada Pastore