DOTT.SSA MADDALENA ZAGARIA
COMMERCIALISTA e REVISORE CONTABILE
VIA MALPIGHI, 50
76123 – ANDRIA (BT)
TEL./FAX: 0883.88.45.29

TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

SENZA INCANTO

La sottoscritta dott.ssa Maddalena Zagaria con studio in Andria alla via Malpighi, n. 50, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice del Tribunale di Trani, dott.ssa Francesca Pastore, con ordinanza resa in data 19 settembre 2024 nella **procedura esecutiva n. 80/2023** R.G.Es.

AVVISA

che il giorno **19 gennaio 2027 alle ore 11:00 e col seguito**, si procederà alla **vendita sincrona telematica** (ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32), **senza incanto**, tramite il portale www.astetelematiche.it (secondo le "condizioni di vendita" di seguito descritte (sub lett. A) dei beni immobili relativi alla procedura esecutiva innanzi indicata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Spinazzola (BT) alla via Rossi n. 37.
Trattasi di un appartamento articolato su due livelli, piano primo e piano secondo, avente accesso dal civ. 37 di via Rossi.

L'appartamento per il primo e secondo piano, presenta in pianta una forma rettangolare, costituito da un vano scala con accesso a piano terra dal civ. 37 di via Rossi, un ingresso/disimpegno, un wc, una sala pranzo, una cucina, un bagno, un soggiorno ed un salone, compresi quattro balconi, di cui uno prospiciente via Oberdan e gli altri tre prospicienti via Rossi; a secondo piano è composto da tre camere e da un loggiato scoperto su via Oberdan. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda a primo piano di mq 151,40 e mq 11,40 di balconi, a secondo piano di mq 120,35 e mq 17,70 di loggiato.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava come un cantiere aperto in corso di lavori di ristrutturazione non ancora ultimati; pertanto, si rendono necessarie le seguenti opere: pulizia delle macerie presenti in cantiere, completamento delle opere di consolidamento strutturale e di collegamento verticale tra i due piani, realizzazione degli impianti idrico-fognari, elettrici, termici, tecnologici, realizzazione dei massetti, dei pavimenti, degli intonaci e dei rivestimenti, allestimento dei bagni, posa in opera di porte interne ed infissi esterni, opere da pittore.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Spinazzola: **Fg. 145, P.lla 267, Sub 6**, categoria A/3, classe 5, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 267 mq, totale escluse aree scoperte 259 mq, rendita € 894,76, via Forno Rossi n.37 - piano 1-2.

Pratiche edilizie

- D.I.A. del 02/02/2012 prot. n. 1171, per lavori di ristrutturazione edilizia alla realizzazione di diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di impianti tecnologici, variazione dei prospetti e variazione delle pendenze di copertura con consequenziale ridimensionamento della volumetria esistente;
- S.C.I.A. del 03/02/2015 prot. n. 1033, in variante alla D.I.A. del 02/02/2012 prot. n. 1171.

Destinazione urbanistica

L'immobile ricade nella zona omogenea B1.

Difformità urbanistico – edilizia

L'unità immobiliare risulta conforme.

Difformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: errata identificazione toponomastica; correzione da via Forno Rossi a via Rossi attraverso procedura Docfa; Oneri totali: € 300,00.

Stato di occupazione: libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Valore base: euro 39.220,91 (euro trentanovemiladuecentoventi/91)

Offerta minima: euro 29.415,68 (euro ventinovemilaquattrocentoquindici/68)

La misura degli aumenti da apportare alle offerte (in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c.) non potrà essere inferiore ad euro **800,00 (euro ottocento/00)**.

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, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità , sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
d) è soggetta al regime fiscale previsto dalla normativa vigente.

CONDIZIONI DI VENDITA

a. MODALITÀ. L'offerta deve essere **sottoscritta digitalmente dall'offerente**, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro le **ore 12:00 del giorno 18 gennaio 2027** 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 procedura, 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). Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita. L'offerta è irrevocabile salvo che: a) il G.E. ordini l'incanto; b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e l'offerta non sia stata accolta. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

b. CONTENUTO OFFERTA. L'offerta, in bollo da € 16,00 da pagare telematicamente, dovrà contenere:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico di chi sottoscrive l'offerta, e l'indirizzo 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, andranno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati i relativi documenti d'identità. Nell'ipotesi di offerente minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare alla domanda unitamente ai documenti di identità dei genitori. Se l'offerente è una società o un ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi, inclusi P.IVA e/o C.F., recapito telefonico nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante; all'offerta dovrà essere allegata una recente visura camerale dalla quale risultino lo stato della società o dell'ente e i poteri conferiti all'offerente in udienza. Nel caso in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, allegando il Certificato del Registro delle Imprese. Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

2. ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura e nome del professionista delegato;
3. data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
4. dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
5. il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore 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 di bonifico;
6. il 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;
7. la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia;
8. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

c. OFFERTA EX ART. 12 CO. 4 E 13. La presentazione dell'offerta secondo le modalità di cui all'art. 12 co. 4 e 13 D.M. n. 33/2015, **sarà possibile solo quando sarà resa operativa dal Ministero della Giustizia**.

d. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE. Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale;
   1. 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;
   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;
   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 la cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015 sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF.

80/2023" al seguente IBAN: IT82E0303241344010001082958 con causale "*cauzione lotto unico p. es. n. 80/2023 R.G.E. – Tribunale di Trani*", allegando all'offerta, la ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per la presentazione di offerte (**ore 12:00 del 18 gennaio 2027**).

f. INEFFICACIA. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto e).

g. ESAME DELLE OFFERTE. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno **19 gennaio 2027, dalle ore 11:00** 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. Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti collegarsi telematicamente, con le medesime modalità, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

h. MODALITÀ DI DELIBERAZIONE.

1. 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, anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, sarà accolta solo nel caso in cui il professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione, e che non siano presentate le istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
2. Pluralità di offerte. Gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, la gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di 3 (tre) minuti:
   - se il prezzo conseguito all'esito della gara sarà inferiore al valore base e fosse stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., quest'ultima prevarrà sulla vendita;
   - in mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione potrà avvenire in favore del maggiore offerente oppure, in caso di offerte uguali, in favore di colui che abbia formulato l'offerta migliore. Nel caso in cui il prezzo conseguibile con la vendita fosse inferiore al valore base e fosse stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588, quest'ultima prevarrà sulla vendita;

i. VERSAMENTO DEL PREZZO. L'aggiudicatario 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 conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. 80/2023" al seguente IBAN: IT82E0303241344010001082958 con causale "*Saldo prezzo lotto unico p. es. n. 80/2023 R.G.E. – Tribunale di Trani*, avendo cura di notiziarne il professionista delegato. 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.

j. FONDO SPESE. L'aggiudicatario verserà 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.) sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. 80/2023" al seguente IBAN: IT82E0303241344010001082958 con causale "*Fondo spese lotto unico p. es. n. 80/2023 RGE*", avendo cura di notiziarne il professionista delegato.

k. 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.

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 (digitalmente firmata) di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presenta.

- La relazione di stima degli immobili di cui ai suddetti lotti, nonché l'ordinanza di vendita di cui innanzi, sono pubblicati sul sito internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.portaleaste.com e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
- Custode giudiziario degli immobili è lo stesso professionista delegato, dott.ssa Maddalena Zagaria.
- Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, gli interessati potranno rivolgersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o presso lo studio della dott.ssa Maddalena Zagaria in Andria alla via Malpighi, n. 50 (ove si svolgono le attività delegate) nel giorno di venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00 oppure contattando il Professionista Delegato al n. 0883.884529 o per e-mail: maddalena.zagaria@libero.it.
- Per fissare appuntamenti finalizzati alla visita dell'immobile (non eseguibile nei giorni festivi e prefestivi), è obbligatorio seguire la procedura di prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, istituito dal Ministero della Giustizia.
- 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 presso il sito internet www.abi.it.

Si omette il nome del debitore ai sensi della normativa sulla privacy vigente alla data odierna.

Andria, 09 novembre 2026

Il Professionista Delegato
dott.ssa Maddalena Zagaria