



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

Si rende noto che il sottoscritto Professionista delegato Avv. Michele Dicuonzo, nominato con ordinanza del 05.07.2021 dal G.E. dott. Marco Marangio Mauro e successivamente confermata in data 12.12.2023 dalla dott.ssa Maria Azzurra Guerra, procederà alla **vendita senza incanto sincrona telematica** dei seguenti immobili:

**LOTTO N.1)**

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:**

Appartamento sito in Andria (BT) alla Via Pasquale Cafaro N.75 costituito da un piccolo vano e disimpegno a piano terra, da due vani, cucina ed accessori a primo piano, con l'annesso sovrastante lastrico solare con un vano deposito attiguo.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Foglio 225 Particella 247 Sub 8 al catasto fabbricati del Comune di Andria, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 100 mq., rendita 454,48 Euro, piano T-1-2 (la predetta particella "247 sub 8" rinviene dalla fusione delle due particelle 247 sub 6 e 274 sub 7).

**PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla lettura dell'atto di acquisto, risulta che detto immobile è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

**Conformità Urbanistico-Edilizia:**

Si descrivono di seguito le difformità urbanistiche edilizie desunte dal confronto tra la descrizione riportata nell'atto di acquisto e nella planimetria catastale dell'unità immobiliare rispetto a quanto rilevato in loco dal CTU:

**Piano primo:** aumento della superficie calpestabile e ampliamento volumetrico realizzato con la chiusura del vano scala di collegamento con il ripostiglio di piano terra. L'ampliamento è stato realizzato con muratura in tufi, infissi esterni, solaio e copertura in legno lamellare;

**Piano secondo:** sopraelevazione del lastrico solare composta da un vano, corridoio e due bagni. L'ampliamento è stato realizzato con muratura in tufi, infissi esterni e copertura in legno lamellare;

A seguito di accesso agli atti da parte del CTU presso il Comune di Andria, è emerso che successivamente all'acquisto dell'unità immobiliare i debitori eseguiti non risultano titolari di autorizzazioni edilizie presso il Comune di Andria, pertanto le difformità sopra descritte risultano irregolari.

Dette difformità non sono sanabili in quanto l'immobile ricade nella zona A2: "aree urbane di valore storico ambientale" del Piano Regolatore del Comune di Andria e pertanto occorre procedere con la demolizione e rimessa in pristino.

Costi regolarizzazione e demolizione : € 10.000,00.

Conformità Catastale:

Lo stato dei luoghi è non conforme agli atti catastali.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATO:

In forza di atto di compravendita a firma del notaio Maria Teresa Guerra in data 26/11/2008 (rep. 77402), trascritto a Trani in data 02/12/2008 ai nn. Reg. Gen. 24428 Reg. Par. 17395.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Occupato dai debitori eseguiti in qualità di proprietari.

PREZZO BASE:	€. 54.038,40
OFFERTA MINIMA:	€. 40.528,80
OFFERTA IN AUMENTO:	€. 1.080,00

La vendita dei lotti sopra descritti ed al prezzo base sopra indicati, verrà tentata SENZA INCANTO IL GIORNO 11 LUGLIO 2024, ORE 10:30, col seguito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 sul portale internet: [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Circa la consistenza e descrizione delle unità immobiliari si fa comunque pieno e ampio rinvio e riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio visionabile sul sito internet "gobid.it" e "asteannunci.it". La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione.

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

Presso lo studio del Professionista delegato (tel.0883/1926103) è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "gobid.it" e "asteannunci.it" nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

**MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA VENDITA**

Le offerte per partecipare a tale vendita dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno 10 luglio 2024 in via telematica come di seguito specificato.

OFFERTE TELEMATICHE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

A) L'offerta per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovrà 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 le ore 12:00 del giorno precedente la vendita con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia trasmessa a mezzo pec all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustizia-cert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustizia-cert.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. In caso di offerta formulata da più persone, va allegata la procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta; 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 addebitata 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; 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) **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; 1. 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.

**Cauzione.** Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015 con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto della procedura (Banca Intesa SanPaolo - IBAN: IT58 W030 6964 7161

0000 0590 038) intestato a "Tribunale di Trani - vendita delegata n.9/2020" con causale "versamento cauzione lotto N.1" entro il termine ultimo per offrire (ore 12:00 del giorno precedente l'esame delle offerte).

**Sarà inefficace l'offerta:** a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione e secondo la tempistica sopra riportata. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista 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.

**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.

**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 di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'perimento di vendita per cui è presentata. Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazio-

ne sul portale.

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "gobid.it" oppure "asteannunci.it" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

I partecipanti alle vendite 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).

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.

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

Trani, 24.04.2024

Il Professionista delegato  
(Avv. Michele Dicuonzo)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Michele Dicuonzo', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.