

SEBASTIANO ZINGARO
Dottore Commercialista
Via Bologna, 28 - 76123 ANDRIA (BT)
Tel.0883 596106 - Fax 0883 297267
RIVA 05987630729
C.F. ZNG SST 74M24 A285U



N.5853/2019 R.G.

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Sebastiano Zingaro, dottore commercialista con studio in Andria (BT) alla Via Bologna n.28, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dott.ssa Francesca Pastore, con ordinanza resa in data 22 gennaio 2024 nel giudizio n.5853/2019 R.G.,

AVVISA

che il giorno **4 giugno 2024** alle **ore 10,00**, per il tramite della piattaforma www.garavirtuale.it, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili relativi al giudizio in epigrafe, nelle forme di rito, mediante le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32, che prevede la presentazione delle offerte telematicamente previo accesso e registrazione sul portale www.garavirtuale.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, del compendio immobiliare sito in Bisceglie (BT) e con accesso dai civici nn. 103, 105 e 107/A della via Luigi di Molfetta, situato all'interno del complesso residenziale "Torre Rossa 2000", e costituito da due unità immobiliari, e precisamente villa (*infra sub.A*) con annesso box auto (*infra sub.B*).

A) Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, della villa che si sviluppa su due piani oltre al lastrico solare praticabile ed al piano interrato, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al foglio 2, particella 1704, subalterno 5, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 120 (totale escluse

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'B'.

aree scoperte mq. 120), rendita euro 908,96, indirizzo catastale via Luigi di Molfetta n.19/B, piani S1-T-1-2.

Il piano terra si caratterizza per la presenza di un portico avente copertura piana realizzata in cemento armato tale da costituire uno spazio esterno dell'abitazione, coperto e aperto su due lati. In attacco alla suddetta copertura insiste una tettoia in legno a due falde di più recente realizzazione (anno 2005) che cinge l'immobile lungo i due lati. Tale prolungamento di copertura risulta solo per un lato parzialmente coperto, ed è protetto, ove esistente, da una guaina e da una sovrastante tegola canadese.

Il porticato, di fatto, si configura come estensione dell'abitazione per l'essere posto in posizione adiacente e comunicante con la zona giorno, anch'essa ubicata al piano terra e composta da un soggiorno/pranzo, da un cucinino e da un modesto bagno di servizio, privo di areazione diretta.

Nella zona giorno, oltre alla scala che conduce al piano primo, è allocata anche la scala che conduce al piano interrato.

Al piano primo, invece, insiste la zona notte, che si compone di un disimpegno di distribuzione, di due vani letto di cui uno matrimoniale e di un bagno completo di accessori e finestrato.

Il lastrico solare, di superficie utile pari a mq. 42,23, recentemente ristrutturato a seguito di infiltrazioni i cui effetti sono ancora visibili sul soffitto del vano scala che conduce al piano primo, è invece rivestito con fogli di guaina ardesiata impermeabilizzante di colore rosso.

Tale porzione dell'immobile è dotata di impianto di illuminazione e sulla stessa insistono le unità esterne dei condizionatori.

Il piano interrato è invece accessibile sia da una scala esterna avente accesso dall'area pertinenziale scoperta sia dal piano terra in precedenza descritto; trattasi una porzione di immobile usabile ma non abitabile, costituita da un ampio vano adibito a soggiorno, da un bagno e da altro vano adibito a camera da letto seppur con affaccio sulla rampa carrabile che conduce nell'area comune sulla quale insistono gli ingressi ai box auto.

Il vano adibito a camera da letto presenta pregressi fenomeni infiltrativi.

Dal vano soggiorno, mediante una porta blindata, si accede direttamente al box auto previo superamento della porzione di sottoscala.

L'area esterna ove ha ulteriore accesso e sulla quale è prospiciente l'ampio vano soggiorno risulta sottoposta di circa m. 3,00 rispetto alla quota di calpestio del porticato ubicato a piano terra. In detta area insiste una lingua di giardino sopraelevata di circa m. 0,90 rispetto alla quota di calpestio nonché un modesto ripostiglio, ambedue realizzati, unitamente alla scala esterna di accesso, nell'originaria intercapedine che risulta ampliata così come risulta ampliato, seppur di modesta dimensione, anche il vano soggiorno, il tutto in difformità ai grafici della Concessione Edilizia in Variante 2 nonché in difformità alla planimetria catastale, e meglio dettagliate nella perizia di stima redatta dal CTU arch. Francesca Mele ed agli atti del giudizio.

L'abitazione innanzi descritta è dotata di impianti citofonico, elettrico, di riscaldamento, di antifurto, di condizionamento con diffusori a split ed è allacciata alla rete idrica e fognaria.

Lo stato complessivo della villa deve ritenersi buono e pertanto non necessita di interventi di ristrutturazione volti a riportarlo in condizioni di ordinarietà ad eccezione delle modeste porzioni oggetto di pregresso fenomeno infiltrativo il cui ripristino può annoverarsi nelle opere da pittore.

B) Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di box auto distinto con l'interno A/1 ed identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al foglio 2, particella 1704, subalterno 11, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 17, rendita euro 43,02, indirizzo catastale via Luigi di Molfetta n.19/A1, piano INT.

L'unità immobiliare in descrizione ha esclusivo accesso dal civico n.107/A di via Luigi di Molfetta, più precisamente dalla viabilità privata di attraversamento dell'intero complesso residenziale sulla quale insiste l'ingresso alla rampa atta a consentire l'accesso al box stesso nonché all'area comune ad altri box che vi prendono accesso che è posta al piano interrato.

Il box auto è protetto da una comoda saracinesca motorizzata, tinteggiata di colore grigio.

Gli spazi esterni di manovra risultano adeguati mentre la larghezza interna dell'unità in questione, eccetto la modesta porzione antistante all'ingresso, misura m. 2,13 e, pertanto, è tale da limitare il comodo parcheggio di qualunque autovettura avuto riguardo alla dimensione necessaria per consentire, contemporaneamente, l'apertura degli sportelli.

Il box è dotato dell'impianto elettrico e, alla data dei sopralluoghi risulta utilizzato come ripostiglio/deposito. Si precisa che in adiacenza al descritto box auto, immediatamente a destra di chi accede nell'area comune, insiste un modestissimo vano accessorio utilizzato come ripostiglio nonché come vano tecnico.

Dotato di impianto elettrico e tinteggiato di colore bianco, il piccolo vano presenta l'intonaco ammalorato essenzialmente in corrispondenza del soffitto.

Si rileva che il vano in questione è rappresentato nella planimetria catastale, unitamente al box auto, con il subalterno 11 che entrambi identifica. In esso insiste una caldaia posta a servizio del compendio stesso.

Pratiche edilizie

Il Complesso Residenziale denominato "Torre Rossa 2000", nel quale insistono gli immobili sopra descritti, è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n.102/91 del giorno 11.09.1991 e successive Variante n.1 del 14.02.1992 e Variante n.2 del 15.06.1993, quest'ultima approvata dalla Commissione Edilizia nella tornata del 13.05.1993.

L'autorizzazione di Abitabilità (piani terra e piani primo) - Usabilità (piani interrati) risulta rilasciata in data 4.11.1993, con il n.63/93.

Successivamente alla detta Concessione Edilizia, nel giugno 2005, per la realizzazione della "*pensilina perimetrale ...su pergolato in legno esistente*", così come individuata nell'asseverazione del tecnico progettista e atta a cingere il porticato a piano terra ovvero l'immobile lungo i due lati, sono state depositate due pratiche:

-P.E. n.338/05 del 10.06.2005, prot. 020072 redatta ai sensi dell'art. 6, DPR 380/2001, punto 1, titolo II, capo I (Attività Edilizia Libera) per la realizzazione del "*pergolato in legno a cielo libero con installazione di travetti e pali di sostegno sormontati da teli in pvc e/o canonizzati*"

-P.E. n.359/05 del 22.06.2005, prot. 021811 - DIA ai sensi degli artt. 22-23, DPR 380/2001 (Lavori di manutenzione

straordinaria) redatta per la realizzazione della "pensilina perimetrale sul lato Nord ed Ovest dell'immobile su pergolato in legno esistente".

Difformità urbanistico-edilizia e catastale

Dalla consultazione della documentazione allegata alla Concessione Edilizia n.102/1991 e in particolare dalla lettura dei grafici di progetto della Variante n.2 del 15.06.1993, il CTU arch. Francesca Mele, a seguito del confronto dei detti grafici con i rilievi eseguiti che restituiscono fedelmente lo stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi esperiti, ha rilevato le difformità di natura urbanistico-edilizia nonché quelle di natura catastale, il tutto come sotto meglio dettagliate.

a) L'accesso all'immobile individuato dal numero civico 103 di via Luigi di Molfetta e distinto da un cancello in ferro motorizzato non risulta assentito tanto che non indicato nei grafici allegati al titolo abilitativo ovvero alla Concessione in Variante n.2, nella quale il muro di cinta del compendio, nel tratto d'interesse, si presenta continuo ovvero privo di qualsivoglia apertura o varco.

Anche la planimetria catastale presentata in data 07.09.1993 restituisce nel grafico relativo alla "pianta piano terra" uno stato dei luoghi privo dell'accesso in questione e pertanto conforme alla Concessione in Variante n.2.

A tal proposito, il CTU arch. Francesca Mele, con l'intento di reperire eventuale concessione relativa all'apertura dell'accesso carrabile, presso l'Ufficio SUE del Comune di Bisceglie, ha espletato una lunga ricerca manuale consultando i registri cartacei relativi alle DIA e alle Autorizzazioni presentate e rilasciate nel periodo 1993 - 2005; detta ricerca ha dato esito negativo.

Al fine della sanabilità dell'intervento, deve altresì rilevarsi, che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato della Zona Residenziale- Turistica «Salsello» del Comune di Bisceglie - adeguate in sede di discussione consigliere del 05.05.1988 con Delibera di Consiglio Comunale n.367 - nella Tavola 23 intitolata "Elaborato", più precisamente, al paragrafo denominato "Zone di rispetto stradale" (p. 4) prescrivono che "*...Gli accessi alle proprietà o attrezzature devono essere ricavati all'interno delle fasce di rispetto con una profondità minima di 4,00 m. per non intralciare il traffico stradale*".

La prescrizione come sopra riportata non risulta ottemperata nel caso in specie e, pertanto, deve riferirsi che l'accesso carrabile prospiciente via Luigi di Molfetta e identificato con il numero civico 103 è da ritenersi opera non sanabile e dunque soggetta a ripristino in conformità al progetto assentito.

b) Il CTU arch. Francesca Mele, alla luce del confronto tra il rilievo metrico eseguito e quanto contenuto nella Concessione in Variante n.2, asserisce che una porzione del piano interrato unitamente all'adiacente ripostiglio, non sono conformi al progetto approvato poiché realizzati in completa difformità a quest'ultimo tanto che al volume assentito risulta annessa l'intercapedine areata così come individuata nella tavola di progetto.

Nella fattispecie trattasi di ampliamento, non rientrante nella tolleranza minima consentita del 2% e afferente a porzioni non residenziali ubicate al piano interrato nonché di intervento volto alla realizzazione di opere (la scala esterna di accesso al piano interrato) che hanno determinato un nuovo assetto dello spazio esterno.

Le porzioni in questione, come accertato dal CTU presso il Comune di Bisceglie, sono sanabili e, pertanto, regolarizzabili con Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 sul presupposto del rispetto della doppia conformità.

Il CTU arch. Francesca Mele, precisa che anche la planimetria catastale presentata in data 7.09.1993, atta a rappresentare l'unità immobiliare destinata ad abitazione e individuata al foglio 2, particella 1704, sub.5, restituisce nel grafico relativo alla "pianta piano terra" e alla "pianta piano interrato" uno stato dei luoghi conforme alla Concessione in Variante n.2, ma difforme a quanto rilevato dal CTU durante i sopralluoghi esperiti.

c) Inoltre, il CTU arch. Francesca Mele afferma che, dalla lettura delle visure eseguite, è emerso che nel rigo indirizzo, il numero civico delle unità immobiliari distinte dai subalterni 5 e 11 necessita di rettifica poiché individuato ancora con la vecchia numerazione come indicata nell'atto di provenienza, nonostante l'avvenuto aggiornamento della stessa numerazione civica da parte dell'ente comunale.

Stante quanto innanzi descritto, al fine di consentire la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif." è necessario regolarizzare le difformità di natura

edilizia come in precedenza rilevate nonché procedere all'aggiornamento catastale nei termini sopra indicati. Pertanto, con riferimento a quanto evidenziato, il CTU ha proceduto alla stima dei costi afferenti la regolarizzazione tecnica:

- smontaggio del cancello in ferro e chiusura dell'accesso carrabile distinto dal civico n.103 di via Luigi di Molfetta con materiali di tipologia e fattura uguale a quella esistente compresi tutti gli oneri e magisteri atti a dare il lavoro finito ed a corpo: € 2.500,00;
- oblazione da versare al Comune di Bisceglie per la parte di opera difforme dalla Concessione: € 2.501,75;
- spese di regolarizzazione tecnica per redazione pratica di PdC in Sanatoria: € 2.500,00;
- redazione pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale piano interrato e piano terra oltre istanza di rettifica, relativamente al rigo indirizzo, per aggiornamento del numero civico di entrambe le unità immobiliari (subalterni 5 e 11): € 1.550,00.

Sommando i costi come sopra riportati, il totale delle spese di regolarizzazione tecnica ammonta ad € 9.051,75.

Si precisa che le unità immobiliari di cui ai punti A) e B) sono occupate dai comproprietari e dal loro nucleo familiare rispettivamente a titolo di abitazione principale e relativa pertinenza.

Gli immobili ricadono in zona residenziale - turistica "Salsello" (art. 41 - tipologia C4/a - Norme Tecniche di Attuazione), così come stabilito dal Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Delibera del Consiglio Comunale n.135 del 06/06/1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n.4046 del 02/08/1975, riapprovato con D.P.R.P. n.483 del 28/02/1977.

Gli immobili sono pervenuti al primo comproprietario, per la quota di $\frac{1}{4}$, in forza di atto di compravendita del 22 febbraio 1994 a firma del notaio dott. Corrado Magarelli, repertorio n.144964 e raccolta n.22283, registrato presso l'Ufficio del Registro atti pubblici di Bari il giorno 11 marzo 1994 al n.2882/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani il 24 febbraio 1994 al n.3291 registro generale e n.2769, e per la quota di $\frac{1}{2}$, a seguito di sentenza n.574/2019 emessa dal Giudice Unico del Tribunale di Trani il giorno 1° marzo 2019 e pubblicata il 5 marzo 2019, repertorio n.741/2019 del 5 marzo 2019, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani il 15 maggio



2019 al n.10464 registro generale e n.7939 registro particolare; al secondo comproprietario, per la quota di $\frac{1}{4}$, in forza di atto di compravendita del 22 febbraio 1994 a firma del notaio dott. Corrado Magarelli, repertorio n.144964 e raccolta n.22283, registrato presso l'Ufficio del Registro atti pubblici di Bari il giorno 11 marzo 1994 al n.2882/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani il 24 febbraio 1994 al n.3291 registro generale e n.2769.

VALORE BASE D'ASTA: € 391.350,00

OFFERTA MINIMA: € 293.512,50 (75% prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 8.000,00

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, ivi compresa l'eventuale quota proporzionale di proprietà condominiale dei servizi su tutte le parti comuni all'intero fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Gli immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta in data 22 febbraio 2023 dal CTU arch. Francesca Mele, che deve essere consultata dall'offerente, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU arch. Francesca Mele, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sugli immobili.

La relazione di stima degli immobili predisposta dal CTU arch. Francesca Mele, nonché copia dell'ordinanza di vendita, e del presente avviso sono pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it, www.garavirtuale.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.trani.giustizia.it.

Le copie dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono anche pubblicate sul portale vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita, senza incanto, avrà luogo alle condizioni e con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 di seguito riportate.



Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art.571 c.p.c.

Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

a. **Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica.** L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata, entro il giorno **3 giugno 2024**, con gli allegati e con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n.32, ovvero 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 tramite il portale www.garavirtuale.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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 26 febbraio 2015 n.32.

In alternativa, sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'articolo 12 comma 4 ed all'articolo 13 del D.M. n.32/2015 quando sarà operativa.

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>). La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare quanto sotto:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile e recapito telefonico mobile di chi



sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (appena sarà operativa) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o documento sostitutivo di quest'ultimo; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32;

- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso offerente minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica (appena sarà attiva), dal/i genitore/i, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i genitore/i;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata (appena sarà attiva), per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore;



- nell'ipotesi in cui l'offerente sia un cittadino extracomunitario, occorre allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- nell'ipotesi di offerta formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un ente occorre indicare i dati identificativi inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato della CCIAA ovvero, se necessaria, la documentazione dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- nel caso di offerta presentata da procuratore legale, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare, alla domanda dovrà essere allegata la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza; nel caso di avvenuta aggiudicazione, il procuratore legale aggiudicatario, perentoriamente ovvero entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società, 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;

- l'ufficio giudiziario, l'anno ed il numero del registro generale (R.G.) del giudizio e nome e cognome del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il numero o altro identificativo del lotto;
- descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;
- termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo, e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi (120) giorni;
- dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima redatta dal CTU arch. Francesca Mele;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

b. Cauzione nella vendita senza incanto sincrona telematica.

L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 sul conto corrente acceso presso la Banca di Andria ed intestato al **"Tribunale di Trani - Giudizio n.5853/2019 R.G."**, avente il seguente IBAN **IT82 D071 0141 3400 0000 0006 043** con causale **"Cauzione lotto unico giudizio n.5853/2019 R.G. Trib. Trani"**, allegando la ricevuta del bonifico effettuato; a tal proposito nella domanda dovranno essere riportati anche l'importo, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per

consentire l'accredito sul conto corrente innanzi indicato entro il termine di inizio delle operazioni di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, prima della verifica delle offerte, non dovesse essere riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al giudizio, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Inoltre, nell'offerta telematica devono essere indicate le coordinate bancarie IBAN del rapporto sul quale è stato addebitato l'importo della cauzione, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della citata cauzione, al netto degli oneri bancari.

- c. **Inefficacia dell'offerta.** Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità di cui sopra.
- d. Le offerte sono irrevocabili salvo che: 1) sia disposta dal Giudice la vendita con incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla presentazione dell'offerta e questa non sia stata accolta.
- e. **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.**

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **4 giugno 2024** alle **ore 10,00**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 "Vendita sincrona telematica", ovvero tramite il portale www.garavirtuale.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it.

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 in sede di

esame delle offerte per eventuali osservazioni in ordine alle stesse offerte.

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. 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.

2) 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. 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; 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'antioriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

- f. **Versamento del prezzo.** In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione dell'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Andria ed intestato al **"Tribunale di Trani - Giudizio n.5853/2019 R.G."** avente il seguente IBAN **IT82 D071 0141 3400 0000 0006 043**, indicando la causale **"Saldo prezzo aggiudicazione lotto unico giudizio n.5853/2019 R.G. Trib. Trani"**.

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato.



La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B. D.Lgs. 01.09.1993 n.385), 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.

- g. **Versamento del fondo spese**. Inoltre, in caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Andria ed intestato al **Tribunale di Trani - Giudizio n.5853/2019 R.G.** avente il seguente IBAN **IT82 D071 0141 3400 0000 0006 043**, indicando la causale **"Fondo spese per aggiudicazione lotto unico giudizio n.5853/2019 R.G. Trib. Trani"**. La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

Le spese di aggiudicazione e le successive (tra cui spese di registrazione, trascrizione e voltura), escluse quelle per le cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'aggiudicatario.

- h. Ogni legittimato, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione, 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.



i. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima redatta dal CTU arch. Francesca Mele, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e/o regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione ABI concordata tra l'ABI stessa e le banche che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia e quanto riportato nell'ordinanza di delega e successivi provvedimenti.

Si omettono le generalità dei debitori ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del dott. Sebastiano Zingaro sito in Andria (BT) alla Via Bologna n.28, previo appuntamento da fissarsi a mezzo telefono 0883.596106, e/o email all'indirizzo di posta elettronica info@studiozingaro.it, PEC postmaster@pec.studiozingaro.it.

Andria, lì 18 marzo 2024

Il Professionista Delegato
(Dott. Sebastiano Zingaro)

