



TRIBUNALE DI TRANI
PROCEDURA ES. IMM. N. 144/2022 R.G.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA

- Il sottoscritto **Avv. Antonio Vitrani, con studio in Barletta, alla via Suor Maria Chiara Damato n. 24**, primo piano (tel. – fax: 0883.534990; P.E.C.: avv.antoniovitrani@legalmail.it), in qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Francesca Pastore, con ordinanza del 20.02.2025, comunicata allo scrivente in data 24.02.2025, nella procedura esecutiva immobiliare portante il n. 144/2022 R.G. Es.,

RENDE NOTO

Che, il giorno **28 ottobre 2025 alle ore 11.00**, si procederà, tramite la piattaforma internet www.astetelematiche.it gestita dalla società Astegiudiziarie in Linea S.p.a., alla vendita giudiziale senza incanto, in modalità telematica sincrona di cui all'art.21 D.M. 26.02.2015 n.32 del seguente immobile con le modalità ed alle condizioni appresso riportate:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- Lotto unico:

- Nuda proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al secondo piano sito in Minervino Murge (BT) alla via E. Vanoni 16, così composto: ampio ingresso che funge da disimpegno per i vani principali, tre vani letto prospicienti la via Rosolino Pilo e con ampie porte vetrate che danno accesso al balcone, un ampio soggiorno pranzo e annessa cucina, entrambe con vetrata di accesso alla veranda prospiciente via Ezio Vanoni, due bagni estesi ma senza finestre ed un ripostiglio esterno con accesso dalla veranda.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di mq.138,23.

- Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Minervino Murge al foglio 89, particella 2655, sub. 9, cat. A/2, Cl. 3, composto da vani 6, posto al piano secondo, rendita 495,80#.

- Pratiche Edilizie:

Licenza Edilizia n.10438 rilasciata in data 15.11.1973 con il n.10438 di protocollo.

- Conformità urbanistico-edilizia e catastale.

➤ Conformità urbanistico-edilizia. Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti interni, chiusura vano finestra sul prospetto. Le difformità sono regolarizzabili mediante C.I.L.A. tardiva. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: onorario tecnico €1.200,00; sanzioni ex art.6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001 €1.000,00. Oneri totali €2.200,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

➤ Conformità catastale. Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti interni, chiusura vano finestra sul prospetto. Le difformità sono regolarizzabili mediante D.O.C.F.A. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: onorario tecnico e spese catastali €1.000,00; Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

- Stato di occupazione e provenienza.

- L'immobile risulta occupato dall'usufruttuario (nato nel 1949) in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Maria Mancini (Rep.924-Raccolta 633) del 26/03/2010, trascritto in Trani in data 14/04/2010 ai nn. 5006/7327.

- Titolo di proprietà. L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati, comproprietari per ½ ciascuno dell'intera quota di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Maria Mancini (Rep.924-Raccolta 633) del 26/03/2010, trascritto in Trani in data 14/04/2010 ai nn. 5006/7327.

- Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile non risultano quantificate né sono state calcolate le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute e quelle condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

- **PREZZO BASE D'ASTA : € 71.208,00 (euro settantunomiladuecentootto/00)**

- **OFFERTA MINIMA: € 53.406,00 (euro cinquantatremihquattrocentosei/00)**

- **Rilancio minimo in caso di gara: € 1.425,00 (euro millequattrocentoventicinque/00).**

§ § § § §

A. Gli interessati, esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o mezzo avvocato ma, in tal caso, solo per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c. 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 ossia la società Astegiudiziarie in Linea S.p.a. ovvero www.astetelematiche.it Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione documenti, sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 11.00 del giorno precedente la vendita con trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (l'offerta si intende depositata al momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia). L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, cioè utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmesso a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt.12, comma 4 e 13 del D.M. n.32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n.32/2015).

a1).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; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura e nominativo del professionista delegato alla vendita; b.3) data ed ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita; b.4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; b.5) prezzo offerto, non inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita eventualmente diminuito fino ad un quarto, l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento (oppure la ricevuta del bonifico attestante i dati anzidetti) oltre al codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; b.6) termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione ed improrogabile, 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.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; b.9) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari e del bollo non versato) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

C. Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, questi dovrà recarsi perentoriamente, entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte (si calcolano anche i giorni festivi e/o non lavorativi), presso lo studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; c.1) 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, la quale dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina; c.2) il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul *fac-simile* reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria.

Cauzione. Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario, ex art.12 del D.M. n.32/2015, sul conto corrente bancario intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 144/2022 R.G. Es." al seguente **IBAN: IT20 Q030 3241 3510 1000 1106 607** (c/o Credem Banca, Filiale di Barletta), con causale: "Versamento cauzione Lotto Unico Proc. Es. Imm. n. 144/2022 R.G. Es. Trib.Trani". Il bonifico, la cui ricevuta sarà allegata all'offerta, dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire e cioè entro le ore 11.00 del giorno precedente l'esame delle offerte. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, nei termini anzidetti, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Inefficacia dell'offerta. Sarà considerata inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore al prezzo base diminuito di un quarto; c) non accompagnata dalla cauzione, versata nella misura e nei termini anzidetti.

Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. 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 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. 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.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Modalità di deliberazione sulle offerte. a) Offerta unica: 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. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata l'istanza di assegnazione di cui al successivo punto. 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 sia stata presentata l'istanza di assegnazione di cui al successivo punto. b) Pluralità di offerte: in tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui un'offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla cd. 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. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara sia inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto. Se la gara non può 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'antiorità 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 sono state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Il gestore tecnico della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai

partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Assegnazione. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione, sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo PEC alla PEC del professionista delegato, 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.

- ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI

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. Le spese di aggiudicazione, le successive e gli onorari del professionista delegato, per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita, escluse, come innanzi detto, quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art.179 disp.att. c.p.c.

Finanziamenti. I partecipanti alle vendite possono ottenere finanziamenti da banche convenzionate con il Tribunale di Trani, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it;

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.Lgs n.231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

Condizioni di vendita. 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 ed integrazioni ovvero in relazione al D.P.R. n.380 del 06.06.2001, 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 dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché 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. 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 di ufficio a firma dell'Ing. Giovanna Cannone con studio in Andria, depositata agli atti della procedura in data 06.02.2025, consultabile presso lo studio del professionista delegato nonché pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net al fine della visione di chiunque ne fosse interessato. La partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica di ufficio, mediante apposita dichiarazione. In ogni caso, l'aggiudicatario per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del D.P.R. 380 del 06.06.2021 e di cui all'art.40 comma 6 della L. n.47/1985, 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 dell'Esecuzione, ricorrendone i presupposti. Resterà a carico dell'aggiudicatario ogni onere di adeguamento alla vigente normativa catastale ed in particolare alla normativa di cui al D.L. n.78/2010, convertito in L.n.122/2010, in caso trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione o diritti reali. Le spese di aggiudicazione e gli onorari del professionista, per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art.179 bis disp. Att. c.p.c., con esclusione delle spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art.2770, co.2. c.p.c.

Tutte le attività connesse alla vendita saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato tramite la piattaforma www.astetelematiche.it anzidetta; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere fornita contattando telefonicamente il professionista delegato ai nn.0883/534990 – 0883/257579, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 17.00 alle ore 19.00 ovvero inviando una mail all'indirizzo antonio.vitrani2@tin.it.

L'aggiudicazione si intende definitiva poiché, dopo la vendita, non saranno ammesse offerte in aumento di almeno un quinto, rispetto al prezzo di aggiudicazione, ex art.584c.p.c.

Rinvio. I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita, a cui si fa ogni e più ampio rinvio per quanto qui eventualmente non specificato, ivi compresi i gravami comunque iscritti e trascritti sui cespiti, sono pubblicati in Internet sul sito astegiudiziarie.it nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Trani e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano "La Repubblica – Ed. Regionale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.tribunaletrani.it www.astalegale.net nonché mediante affissione di n.10 manifesti murali nel comune di ubicazione dell'immobile. Si omette il nome del debitore ai sensi del D.L.n.196 del 30 giugno 2003.

- Trani, 01.07.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Antonio Vitrani
(Firmato digitalmente)