

Proc. n. 172/2018 R.G.Es.



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

Il sottoscritto **Avv. Luigi Boccasile**, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Trani alla Via Città di Milano n.42 (tel/fax 0883 1983126 - mail: avv.boccasile@libero.it), professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani con ordinanze rese in data 03/12/2024, in data 12/03/2024, in data 14/03/2023, in data 24/02/2023, in data 11- 12/10/2022, in data 24/02/2022, in data 17/08/2020 e in data 08-11/07/2019,

AVVISA

che il giorno **30 settembre 2025** alle ore 10.00 per il tramite della piattaforma www.astetelematiche.it, si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile relativo alla procedura esecutiva **n. 172/2018 R.G.Es.**, nelle forme di rito, mediante le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32, dell'immobile appresso descritto:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione ubicata in Canosa di Puglia (BT) alla Via Libertà n.10 della superficie commerciale di circa 52 mq. composta da due vani ed accessori al piano terra e da terrazzo in primo piano; confinante con detta Via Libertà, Vico Pagana e con la particella 1973 del foglio 88.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al foglio 88, particella 1972, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, vani 2, rendita euro 86,76, Via Libertà n.10, piano T-1.

L'unità immobiliare, alla quale si accede dal civico n.10 di Via Libertà, si compone da ambiente cucina/pranzo, piccolo bagno a destra, camera da letto e un piccolo ripostiglio/dispensa che, in parte, si sviluppa al di sotto della rampa che consente l'accesso al lastrico solare. Salendo la rampa si accede al terrazzo, in parte coperto da tettoia metallica, sul quale risulta realizzato un piccolo vano accessorio.

L'unità immobiliare oggetto del presente avviso è occupata dal debitore esecutato al quale, con le relative annessioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Porziotta Paolo di Canosa di Puglia del 28/07/2015 (Rep. n.30631 - Racc. n.17093), registrato a Barletta il 30/07/2015 e trascritto a Trani il 31/07/2015 al n.14817 di Registro Generale e n.11367 di Registro Particolare.

L'immobile di remota edificazione, ubicato in zona storica, non presenta alcun titolo abilitativo per la sua costruzione. Risulta la presentazione di una SCIA in sanatoria per interventi di manutenzione straordinaria depositata al SUE del Comune di Canosa di Puglia il 14/05/2015 (prot. 16303) che di fatto ha regolarizzato lo stato dei luoghi rinvenuti a piano terra.

Sul lastrico solare sono state rilevate delle irregolarità edilizie non sanabili per le quali si rimanda all'elaborato peritale in atti.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni vigenti al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, nei termini e/o secondo i dettami legislativi in vigore.

PREZZO BASE: € 15.957,00

OFFERTA MINIMA: € 11.967,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 320,00

Circa la consistenza e la descrizione dell'immobile si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alla Relazione Tecnica d'Ufficio dell'Ing. Nicola Montingelli, disponibile presso lo studio del professionista delegato al fine di consentire la visione a chiunque ne fosse interessato; inoltre, la partecipazione alla vendita presupporrà la dichiarazione di perfetta conoscenza della perizia di stima.

Si precisa che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il bene, con tutte le eventuali pertinenze, cessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità, riduzioni di prezzo; non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore, ecc.), 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.

La relazione di stima dell'immobile di cui al suddetto lotto, nonché il presente avviso e l'ordinanza di vendita, sono pubblicati sul sito internet www.astegiudiziarie.it; della presente vendita è data altresì pubblicità sul portale delle 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 offerta 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, in bollo da € 16,00, deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art.571 co.3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita con le modalità di cui al capo III del D.M. 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. 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 dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale 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, 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 altresì copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, allegando altresì copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i genitore/i;
- 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;
- nel caso 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 per la partecipazione alla vendita;
- 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 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 e il numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura nonché cognome e nome del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- 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;
- 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;
- la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;
- 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 quando sarà operativa.

b. Cauzione.

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. 26 febbraio 2015 n.32 sul conto corrente acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena Spa - Filiale di Trani - ed intestato al Tribunale di Trani - **Iban: IT4200103041721000063354369** - con causale "*versamento cauzione lotto (con indicazione del numero) Proc. Es. n.172/2018 R.Es. Tribunale di Trani*", allegando la ricevuta del bonifico effettuato, con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (giorno precedente l'esame delle offerte).

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. Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **30 settembre 2025** 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.astetelematiche.it. Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusiva-

mente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

In caso di **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. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui in appresso.

Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà dar 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 e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di **PLURALITA' DI OFFERTE**: in caso di pluralità di offerte, anche nel caso in cui un'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.

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 nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà gli immobili 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 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..

In definitiva, tenuto conto dell'obiettivo finale di conseguire il prezzo più alto possibile, in tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e 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.

e. Versamento del prezzo.

In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena Spa - Filiale di Trani - ed intestato al Tribunale di Trani - **Iban: IT4200103041721000063354369** - con causale "saldo prezzo ag-

giudicazione lotto (con indicazione del numero) Proc. Es. n.172/2018 R.Es. Tribunale di Trani”.

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.

f. Fondo spese.

Nello stesso termine stabilito per il versamento del prezzo, 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, 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 versamento del fondo spese dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena Spa - Filiale di Trani - ed intestato al Tribunale di Trani - **Iban: IT4200103041721000063354369** - con causale *“fondo spese aggiudicazione lotto (con indicazione del numero) Proc. Es. n.172/2018 R.Es. Tribunale di Trani”.*

g. 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'esperimento di vendita per cui è presentata.

h. Finanziamenti.

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.

i. Visita dell'immobile.

La richiesta di visita dell'immobile da parte degli interessati dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

j. Rinvio.

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

* * * * *

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del professionista delegato, sito a Trani (BT) alla Via Città di Milano n. 42, previo appuntamento da fissarsi a mezzo:

- Tel. 0883/1983126
- Cell. 3476406341
- Mail: avv.boccasile@libero.it



Del presente avviso è fatta pubblicità sul Portale delle Aste Pubbliche del Ministero della Giustizia, per affissione a mezzo manifesti murali, per pubblicazione per estratto sul quotidiano “La Repubblica – Ed. Bari” e per pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Si omette il nome del debitore esecutato ai sensi del D.L. n.196 del 30.06.2003 e del GDPR 679/2016.

Trani, 16 giugno 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Luigi Boccasile

