

Proc. n.21/2024 R.G.Es.



TRIBUNALE DI TRANI

CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA



Si rende noto che davanti al sottoscritto Professionista delegato Avv. Ruggiero Corvasce, nominato con ordinanza del 01.07.2025 dal G.E. dott.ssa Francesca Pastore, si procederà alla **vendita senza incanto sincrona telematica** del seguente immobile:

LOTTO N.1

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:

Piena proprietà, per la quota di 1/1, dell'appartamento occupante l'intero primo piano (interno 01) di un fabbricato edificato a partire dal 1969, inserito in zona semicentrale a traffico locale e con parcheggi sufficienti, avente accesso dal portone-androne scale condominiale al civico n.54 (già civico n. 78) di Via Alcide De Gasperi a Canosa di Puglia (BT), con ingresso dalla porta a destra di chi salendo le scale giunge sul ballatoio, confinante con detto vano scale, con Via A. De Gasperi, con il pozzo luce e con proprietà altrui. L'edificio non è dotato di ascensore.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed ha una superficie commerciale complessiva di circa 134,54 mq., l'altezza interna utile è pari a 2,95 metri. L'ingresso introduce sul corridoio centrale da cui si accede alla zona soggiorno-pranzo con cucinino a vista. La zona notte è composta da quattro camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un grande balcone prospiciente la Via principale ed un pozzo luce interno. L'ambiente della zona giorno è dotato di porta-finestra che si affaccia su Via De Gasperi, assicurando buona luminosità naturale. Anche due camere da letto si affacciano sulla via principale, mentre le altre due camere da letto ed il bagno si affacciano sull'atrio interno del fabbricato, e ricevono luce dal pozzo luce interno, ad uso esclusivo, infine, il ripostiglio è privo di aperture dirette.

Per quanto riguarda lo stato conservativo, l'appartamento si presenta in buone condizioni generali. Le finiture interne mostrano solo i normali segni di usura dovuti al tempo e all'uso, ma non si rilevano particolari criticità.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Foglio 21 particella 206 sub 03 (catasto fabbricati del Comune di Canosa di Puglia), cat. A/2, Cl. 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 138 mq., rendita catastale 537,12 euro, piano 1.

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, ove insiste l'unità immobiliare di stima, è stato costruito in conformità del progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 68 rilasciata dal Comune di Canosa di Puglia in data 06.06.1969, e concessione edilizia n. 9 rilasciata dal Comune di Canosa di Puglia in data 21.01.1980, nonché Concessione in sanatoria n. 26 del 20.12.1995 per opere abusive consistenti nella rea-



lizzazione del fabbricato in difformità della concessione edilizia n. 68/1969, nonché autorizzazione in sanatoria n. 1/B del 12.01.1999, avente ad oggetto la realizzazione di un lucernario a livello del primo piano.

La comunicazione di inizio lavori fu presentata nel mese di giugno 1979, mentre quella di fine lavori nel mese di giugno 1982.

Conformità Edilizia - Catastale ed Urbanistica:

Lo stato dei luoghi dell'immobile non è corrispondente alla planimetria catastale esistente, ma, in parte, è già stato regolarizzato con l'autorizzazione in sanatoria n. 1/B del 12.01.1999, ed, in parte, potrebbe essere regolarizzato con CILA.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATO:

In forza di atto di donazione stipulato il 20.03.1988, a firma del Notaio Italo Coppola di Canosa di Puglia, ai nn. 51057 di repertorio e nn. 7490 di raccolta, trascritto il 13.04.1988 presso la Conservatoria di Trani ai nn. 6944/5413, nonché in forza di atto di donazione stipulato il 23.12.2004, a firma del Notaio Paolo Porziotta di Canosa di Puglia, ai nn. 14956 di repertorio e nn. 6498 di raccolta, trascritto il 28.12.2004 presso la Conservatoria di Trani ai nn. 29700/20279.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Allo stato attuale risulta occupato dai debitori che vi risiedono.

| | |
|----------------------------|--------------------|
| PREZZO BASE: | € 94.705,15 |
| OFFERTA MINIMA: | € 71.028,86 |
| OFFERTA IN AUMENTO: | € 1.900,00 |

La vendita del lotto sopra descritto ed al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 18 dicembre 2025, 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.astetelematiche.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 "astalegale.net" e "astegiudiziarie.it". **La partecipazione alla vendita presuppone 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. 349/5384679) 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 "astalegale.net" e "astegiudiziarie.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 17 dicembre 2025** 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 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@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);

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 e regime patrimoniale in caso fosse coniugato, 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; fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, nell'ipotesi di comunione legale dei beni, e, nel caso di società o enti, fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 in udienza. 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.5) 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.6) 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.7) la **dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima**; b.8) 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 (che deve allegare all'offerta anche fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza) 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" in favore di "procedura esecutiva immobiliare nr.21/2024 R.G.Es. Trib. Trani" con valuta di accredito sul conto corrente della procedura aperto presso la:
(BdM BANCA - IBAN:IT40B0542441350000001005640 - 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, *non suscettibile di proroghe*) 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.

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'esperimento 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 registrazione sul portale.

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

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.

Finanziamenti. Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire, per l'acquisto, della concessione di mutui ipotecari. L'elenco degli istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito www.abi.it.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso ad un contratto di finanziamento, il pagamento 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.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €..... da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del

..... rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui alla allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura esecutiva.

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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Trani, 10.10.2025

Il Professionista delegato
(Avv. Ruggiero Corvasce)