

TRIBUNALE DI TRANI

Esecuzioni Immobiliari

n. 296/2002 RGEs

Avviso di vendita immobiliare delegata sincrona telematica

Il sottoscritto Avv. Francesca Melcarne, iscritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Trani al Corso Italia n. 50, delegata alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani Dott.ssa Maia Azzurra Guerra, con ordinanza da ultimo del 24.2.25 nella procedura esecutiva n. 296/2002 R.G.Es Trib. Trani

AVVISA

che il giorno 04 maggio 2026 alle ore 09.30, con il seguito, si procederà alla vendita senza incanto del bene immobile relativo alla procedura innanzi indicata, 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.astetelematiche.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerente partecipa alla vendita di cui innanzi con la medesima modalità telematica di presentazione dell'offerta di acquisto, ovvero colui che ha formulato l'offerta telematica partecipa alle operazioni di vendita mediante connessione al sito www.astetelematiche.it.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO N. 1 : Appartamento in Canosa di Puglia al Vicolo Remo n. 49 (in catasto al n. 45), primo piano, della superficie utile di circa mq 250, con balconi e verande pari a circa mq 35- Identificato al N.C.E.U. di Canosa di Puglia al foglio 88, particelle 1293 sub 3, 1596 sub 4, 2281 sub 3, 2815 sub 3 (derivanti, rispettivamente, dagli originari subalterni 2, 3, 2 e 2), categoria A/3, classe 2, consistenza catastale 11,5 vani, rendita catastale € 558,29. L'immobile, edificato con concessione edilizia n. 68 rilasciata dal Comune di Canosa il 21.07.1977 ed attualmente occupato dal nucleo familiare dei debitori, necessita di considerevole manutenzione ordinaria e straordinaria sia interna che esterna. Non risulta pagata l'ICI dall'anno 2003-

Prezzo base: Euro 43.284,00 (euro quarantatremiladuecentottantaquattro/60)

Offerta minima: Euro 32.463,00 (euro trentaduemilaquattrocentosessantatre/00)

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 649,00 (euro seicentoquarantanove/00)

Pratiche edilizie:

concessione edilizia n. 68 rilasciata dal Comune di Canosa il 21.07.1977

Difformità:

L'immobile non risulta conforme alle planimetrie del NCEU del Comune di Canosa e a quelle depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canosa.

Il bene non dispone di tabelle millesimali essendo l'abitazione appartenente ad una palazzina indipendente.

L'immobile si presenta in parte al rustico, in parte con notevoli segni di degrado, pertanto risultano necessarie le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'impianto di illuminazione non è conforme a quanto disposto dalla normativa vigente.

Giudizio di difformità catastale-edilizia e di conformità urbanistica non accertato in perizia di stima.

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 comproprietà condominiale dei servizi su tutte le parti comuni all'intero fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 e ss c.c. L'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanze di sanatoria successive alla vendita, ove ne ricorrano i presupposti.

L'immobile oggetto di vendita forzata è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima depositata il 28.03.2006 del CTU Ing. Vincenzo Marrone nella procedura esecutiva n. 296/2002 RG Es. Trib. Trani, che deve essere consultata dall'offerente, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU Ing. Vincenzo Marrone anche per tutto ciò che concerne la descrizione dello stato dell'immobile, l'esistenza di eventuali oneri e vincoli di qualsivoglia titolo gravanti sugli immobili.

La relazione di stima degli immobili predisposta dal CTU Ing. Vincenzo Marrone, nonché copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono pubblicati sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Le copie dell'ordinanza di vendita nonché del presente avviso sono anche pubblicate sul portale delle vendite giudiziarie del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI GENERALI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita, senza incanto, avrà luogo alle condizioni e con le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, di seguito riportate.

Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art. 571 cpc.

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

L'offerta di acquisto telematica deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, che può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 comma 3 cpc, e dovrà essere presentata entro il giorno lavorativo precedente fissato per la vendita e quindi entro le ore 12,00 del giovedì 30.04.2026, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 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 portale www.astetelematiche.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) con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita iva, 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 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, di chi sottoscrive l'offerta.
- 2) 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.
- 3) In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia dei documenti di identità e del codice fiscale dell'offerente e dei genitori.
- 4) Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia dei documenti di identità e del codice fiscale dell'offerente e del tutore o amministratore di sostegno.
- 5) Nell'ipotesi in cui l'offerente sia un cittadino extracomunitario, occorre allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- 6) 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 oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere allegata.
- 7) 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.
- 8) Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un ente occorre indicare i dati identificativi inclusi la partita IVA e 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 che partecipa telematicamente all'asta.
- 9) Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, la stessa può essere formulata solo da un procuratore legale ed occorre allegare 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 il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona o 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.
- Il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria.
- 10) L'indicazione dell'Ufficio Giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G. Es) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita.
- 11) La data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
- 12) I dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta
- 13) 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 al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della citata cauzione al netto degli oneri bancari.

- 14) L'indicazione del termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni.
- 15) La dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima redatta dall' Ing. Vincenzo Marrone.
- 16) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- 17) Sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 comma 4 e 13 D.M. n. 32/2015 se sarà operativa.
- 18) L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) con le modalità indicate nel portale telematico ovvero con carta di credito o bonifico bancario, 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.

Cauzione: 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 accesso presso Banca Intesa Sanpaolo filiale di Trani ed intestato alla Proc. Es. 296/2002 IBAN IT94A0306941725100000015994 con causale "Procedura esecutiva n. 296/2002 R.G. ES. Trib. Trani – versamento cauzione lotto 1", allegando la ricevuta del bonifico effettuato, con accredito sul conto del giudizio entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (ore 12,00 del giovedì 30.04.2026); a tal proposito nella domanda dovranno essere riportati anche la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

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.

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.

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.

Esame delle offerte e modalità di deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno 04 maggio 2026 alle ore 09.30 con il prosieguo mediante 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.

Sarà onere delle parti 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. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia stata presentata istanza di assegnazione.

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 siano state presentate le istanze di assegnazione.

- 2) Pluralità 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.

Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione.

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, 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 cpc.

In definitiva, in tutti i casi in cui siano 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.

Versamento del prezzo e del fondo spese: In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione della cauzione già versata, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Intesa Sanpaolo filiale di Trani ed intestato alla Proc. Es. 296/2002 IBAN IT94A0306941725100000015994 con causale "Procedura esecutiva n. 296/2002 R.G. ES. Trib. Trani – versamento saldo lotto 1",

In caso di credito fondiario, (art. 41 TUB), 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 della vendita.

In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

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 (salvo integrazioni) con causale "Procedura esecutiva n. 296/2002 R.G. ES. Trib. Trani – fondo spese lotto 1" a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico tra cui le spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle sole 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 le somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

La documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

Istanza di assegnazione: ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare al professionista delegato, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente 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.

Per quanto riguarda **le condizioni di vendita**, si rappresenta che, come innanzi precisato la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è a corpo e non a misura ed 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 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 Ing. Vincenzo Marrone, 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, atti e 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. Tutte le attività da compiersi, a norma dell'art. 576 e ss cpc, in Cancelleria e davanti al Giudice saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio, ad eccezione dell'esame delle offerte e la vendita che saranno effettuate con modalità telematica.

Altre condizioni e modalità di vendita sono riportate nell'ordinanza di delega resa il 26.03.2021 e ultimo estratto di provvedimento del 26.09.2023 e 24.02.2025

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di legge vigenti in materia.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si omette il nome del debitore ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati possono rivolgersi, previo appuntamento telefonico al n. 3471255581 o mail: avvocatomelcarne@libero.it al sottoscritto Avv. Francesca Melcarne.

Trani, 09.02.2026

Professionista delegato alla vendita

Avv. Francesca Melcarne