

AVV. STEFANO CHIARIELLO
Via Nicola de Roggiero n. 75
76125 Trani (BT)
Tel. e fax 0883/480838
avv.stefanochiariello@gmail.com



Proc. n. 68/2019 R.G. Es.

TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Stefano Chiariello (c.f. CHRSFN84A19L328T), iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Trani alla Via Nicola de Roggiero n. 75, Professionista Delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani con ordinanze rese in data 05.10.2020, in data 20.09.2022 e in data 16.09.2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 68/2019 R.G.Es.,

AVVISA

che **il giorno 10 febbraio 2026, alle ore 09,30, con il prosieguo**, si procederà alla vendita degli immobili di seguito descritti. La vendita verrà tentata **senza incanto** mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica" sul portale internet **www.astetelematiche.it** ed avrà ad oggetto i seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta il 05.02.2020 dal geom. Enrico Garro e nella perizia tecnica estimativa relativa ai lotti 10 – 11 – 12 depositata dall'Ing. Pasquale Francesco de Biase in data 19.04.2024, documenti che dovranno essere consultati dall'offerente e ai quali si fa pieno riferimento anche circa l'esistenza di eventuali oneri e/o vincoli gravanti sui beni.

LOTTO 6

Piena proprietà per la quota di 100/100 di Deposito a Bisceglie, Via Prussiano n. 5, della superficie commerciale di 7,00 mq. Identificazione catastale: foglio 9 particella 2464 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 7 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Via Tratto Prussiano n. 5, piano: 4°.

Ripostiglio posto al piano 4° di edificio condominiale, di piccole dimensioni. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,75 mt.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

Immobile costruito dal debitore esegutato su appezzamento di terreno censito con il foglio 9, particella 2464, pervenuto all'esegutato mediante atto di compravendita del 27.04.1979 ai rogiti del Notaio Giuseppe Monterisi da Bisceglie, repertorio n. 8186/1422, trascritto il 08.05.1979 ai nn. 7890/6203.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio; l'indirizzo riportato in catasto (Via Tratto Prussiano n. 5) non corrisponde al numero civico effettivo (Via Prussiano n. 11).

L'immobile è occupato da terzo senza titolo.

Valore base d'asta:

Euro 843,75

Offerta minima:

Euro 632,81

Rilancio minimo in caso di gara:

Euro 50,00

In caso di gara, relativamente a tale lotto, il rilancio dovrà essere formulato entro e non oltre 120 secondi.

LOTTO 11

Piena proprietà per la quota di 100/100 di terreno artigianale a Bisceglie, Via Budapest, frazione Zona Artigianale Est, della superficie commerciale di 8.050,00 mq.

Identificazione catastale: foglio 15 particella 72 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 2, superficie 1180, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 6,70 €; foglio 15 particella 583 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3, superficie 1187, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 5,82 €; foglio 15 particella 186 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 2, superficie 1180, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 6,70 €; foglio 15 particella 167 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3, superficie 1501, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 7,36 €; foglio 15 particella 166 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3, superficie 1501, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 7,36 €; foglio 15 particella 98 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3, superficie 1501, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 7,36 €.

Suolo di forma alquanto regolare (parallelepipedo) inserito nell'ambito della Zona Artigianale Est. L'intera superficie è suddivisa in n. 2 parti, intervallate da suolo di proprietà di altri e attraversato da stradina che conduce a proprietà di terzi. L'accesso, attraverso altra proprietà, si dirama da Via Budapest. Sul suolo è presente piantagione del tipo Pini di alto fusto, ma risulta sostanzialmente in fase di abbandono.

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti al debitore esecutato in forza di atto di compravendita stipulato in data 02.12.2005 a firma del Notaio Consiglio Pietro, iscritto a repertorio ai nn. 35394/14450, trascritto a Trani in data 23.12.2005 ai nn. 20771/32168.

Situazione Urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 11/04/2016, l'immobile ricade in zona Piano Quadro Zona Artigianale Est. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 27/24/44. Con Delibera di C.C. n. 78 del 26.07.2023, a seguito della L.R. 11/2022, è stata approvata in via definitiva la Variante all'art. 44 delle N.T.A. del vigente P.R.G. relativamente alle zone "Omogenee D" (aree artigianali Sud ed Est ed industriale in Via Lama di Macina) per consentire l'insediamento di zone miste (artigianali ed industriali nonché commerciali e per la distribuzione, direzionale) pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 82 del 07.09.2023; inoltre la variante all'art. 44 delle N.T.A. ha portato alla possibilità di applicare per le attività di tipo commerciale, per la distribuzione e direzionale un indice di fabbricabilità pari a 4 mc/mq invece che di 3 mc/mq come per attività artigianali ed industriali. Piano Esecutivo in corso di validità - Area a Pericolosità Idraulica. Parte del Lotto 11 (particelle 72 e 186 per intero e particelle 98,166, 167,583 in parte) ricade in area

Alta Pericolosità e Media Pericolosità. L'area fuori dalla perimetrazione PAI, su cui si potrà realizzare in effetti il volume edificatorio è di circa 3.500 mq.
Non sono state rilevate difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Il lotto è libero.

Valore base d'asta: Euro 139.239,84

Offerta minima: Euro 104.429,88

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.000,00

*

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata senza incanto il giorno **10 febbraio 2026, alle ore 09,30, con il prosieguo**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica", sul portale internet www.astetelematiche.it.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1) Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, **dovranno essere sottoscritte e presentate digitalmente dall'offerente e dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 09 febbraio 2026**, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015, ossia **con trasmissione a mezzo p.e.c. all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit** 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); 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.

1a) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo sopra indicato in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it, e la relativa ricevuta di pagamento dovrà essere allegata all'offerta;

1b) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

2) **L'offerta dovrà contenere:** a) 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 minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che sottoscrive

l'offerta da trasmettere mediante le modalità sopra indicate. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, compresa la partita IVA o il codice fiscale, e allegare il certificato del Registro delle Imprese. Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia di persone che di capitali, dovranno essere indicati i dati identificativi della stessa, compresa la partita IVA o il codice fiscale, e dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente; b) Ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; c) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; d) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; e) 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; f) 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; g) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. i) 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 il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; i.i) il procuratore legale deporrà 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; i.ii) il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in Cancelleria e lo deporrà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria.

3) Cauzione nella vendita senza incanto. 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. nr. 32/2015, sul conto corrente bancario acceso presso Banca Popolare di Bari e intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 68/2019 Tribunale di Trani ("PROC. ESEC. IMM. R.G.E.S. 68/2019 TRIB. TRANI DELEGATO AVV. CHIARIELLO STEFANO"), utilizzando il seguente IBAN: IT10F0542441720000001003973, e da documentare con la allegazione della ricevuta del bonifico "eseguito" con numero di CRO.

Il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita, al momento di apertura della busta dell'offerta telematica, non si riscontri

l'accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, la cauzione sarà ritenuta non versata e l'offerta inammissibile.

4) 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 sopra indicata.

5) Esame delle offerte. 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 delegato, 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.

6) Modalità di deliberazione sulle offerte. 6.a) 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 darà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto nr. 9. 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 presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto nr. 9. 6.b) In caso di 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. 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 di cui al successivo punto 9. 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'anteriorità 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 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;

7) Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo – detratta la cauzione già versata - 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

8) Fondo spese. Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, 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.

9) 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.

- 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.

- Ulteriori informazioni. E' possibile ricevere ulteriori informazioni connesse alla presente vendita presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, in Trani alla Via Nicola de Roggiero n. 75, nelle giornate del martedì e giovedì, previo appuntamento da fissarsi a mezzo email (avv.stefanochiariello@gmail.com), p.e.c. (stefano.chiariello@pec.it) o telefonicamente (Tel. 0883/480838).

Il soggetto interessato a visionare gli immobili posti in vendita può inoltrare la richiesta attraverso il Portale Vendite Pubbliche, tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati sul sito internet "astegiudiziarie.it" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

- Gara in caso di presenza di più offerenti. In caso di gara, il rilancio dovrà essere formulato entro e non oltre 180 secondi; esclusivamente per il Lotto 6, in caso di gara, il rilancio dovrà essere formulato entro e non oltre 120 secondi.

- 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 (ad es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), anche se occulti, inconfondibili 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.

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

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

Trani, 01 dicembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Stefano Chiariello

