

Proc. n.68/2022 R.G.Es.



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

Si rende noto che il sottoscritto Professionista delegato Avv. Cosimo Marzocca, nominato con ordinanza del 12.09.2023 dal G.E. dott.ssa Maria Azzurra Guerra e successivamente confermata dalla dott.ssa Diletta Calò in data 20.07.2024, 24.06.2025 e 24.03.2026, procederà alla vendita senza incanto sincrona telematica dei seguenti immobili:

LOTTO N.1)

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Canosa di Puglia (BT) alla via Arnaldo da Brescia n. 53, secondo piano, interno 4. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare ne fa parte integrante, è costituito da un piano terra con un locale, comprensivo di n.4 cantinole, un piano rialzato con un appartamento e due piani superiori con due appartamenti a piano oltre ai lastrici solari con n.6 lavanderie. La copertura del fabbricato è a lastrico solare. I prospetti risultano essere in normali condizioni di conservazione. L'appartamento, posto al secondo piano, presenta in pianta una forma ad L, ed è costituito da un ingresso-corridoio, una cucina/soggiorno, una camera da letto ed un bagno, compreso un balcone prospiciente via A. da Brescia. Costituisce accessorio dell'appartamento una lavanderia posta sul lastrico solare. L'appartamento ed il balcone, risultano difformi nella planimetria catastale. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda per l'appartamento pari a mq 62,60, per il balcone pari a mq 5,60 e per la lavanderia pari a mq 4,90; per un totale di mq 73,10.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale a piano terra sito in Canosa di Puglia (BT) alla via Arnaldo da Brescia n. 55. Trattasi di una cantinola di piano terra avente destinazione deposito, accessibile direttamente da via Arnaldo da Brescia, tramite un ambiente comune di circa 20 mq., condiviso con altre tre cantinole.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 9,60 escluso l'ambiente comune pari ad ¼ di 20,00 mq..

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

A. Foglio 88 Particella 4724 Sub 8 (già Foglio 28 Particella 206 Sub 8) al catasto fabbricati Comune di Canosa di Puglia, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 63 mq., rendita 227,24 Euro, piano 2-3.

B. Foglio 88 Particella 4724 Sub 3 (già Foglio 28 Particella 206 Sub 3) al catasto fabbricati Comune di Canosa di Puglia, categoria C/2 classe 8, consistenza 8 mq., superficie catastale 9 mq., rendita 26,44 Euro, piano T.

PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di fabbricato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Conformità urbanistico-edilizia:

Sono state riscontrate difformità consistenti nella modifica degli ambienti interni regolarizzabili mediante Cila in sanatoria con un costo di €.2.000,00.

Conformità catastale:

Sono state rilevate difformità consistenti nella diversa distribuzione degli ambienti interni, l'errata sagoma del balcone, l'eliminazione della planimetria di piano terra (corrispondente al subalterno 3) e correzione del numero civico regolarizzabili mediante procedura Docfa con un costo di €.300,00.

Sono state inoltre rilevate difformità consistenti nella rappresentazione grafica errata con l'eliminazione della planimetria dell'appartamento (corrispondente al subalterno 8) e correzione del numero civico regolarizzabili mediante procedura Docfa con un costo di €.300,00.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATO:

In forza di atto di compravendita a firma del notaio Paolo Porziotta in data 07/06/2005 (rep. 16196/ raccolta 7034), trascritto a Trani in data 09/06/2005 ai nn. Reg. Gen. 14062 Reg. Par: 9665.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Occupato dal debitore in qualità di proprietario.

PREZZO BASE:	€.	31.248,65
OFFERTA MINIMA:	€.	23.436,49
OFFERTA IN AUMENTO:	€.	630,00

La vendita dei lotti sopra descritti ed al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 16 LUGLIO 2026, 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 "astegiudiziarie.it". La partecipazione alla vendita presupporrà 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.0883/525824) 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 "astegiudiziarie.it" nonchè 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 15 luglio 2026 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 e presentata 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@giustizia-cert.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, 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.4) 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.5) 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.6) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.7) 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" con valuta di accredito sul conto della procedura (Banca Popolare di Bari - IBAN: IT03 L054 2441 3500 0000 1005 474) intestato a "vendita delegata n.68/2022 R.G.Es. Trib. Trani" 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) 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 precedente 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.

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. 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.

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.

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

Trani, 14.04.2026

Il Professionista delegato
(Avv. Cosimo Marzocca)