

TRIBUNALE DI TRANI
PROCEDURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 22/24
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto **AVV. MARTA RACANELLI**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Corato a Via Fogazzaro n.11, in qualità di liquidatore nella procedura di liquidazione controllata R.G. n. 22/2024 giusta sentenza emessa dal Tribunale di Trani n.39/2024 del 20/05/2024 - Giudice delegato dott. ssa Maria Azzurra Guerra, ed in virtù di programma di liquidazione e successiva integrazione approvati dal Giudice delegato in data 13/09/2024 ed in data 01/10/2025,

AVVISA

che il giorno **23 GENNAIO 2026** alle ore 10,00, si procederà alla **vendita senza incanto** sul portale www.astetelematiche.it mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32., degli immobili appresso indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, analiticamente descritti nella relazione tecnica redatta dall'Ing. Luigi Gentile con studio in Barletta alla quale si fa completo riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso.

LOTTO UNICO

piccolo appartamento al piano ammezzato, ubicato tra il piano terra ed il primo piano avente accesso da porta a destra di chi giunge al piano, salendo le scale, composto da un vano, cucinino e piccolo bagno, confinante con pianerottolo di accesso, con vano scale e con proprietà di terzi, di 35,25 mq commerciali in Bari alla via Napoli n.148. Riportato nel catasto fabbricati di Bari al fg. 87 p.lla n. 315, sub 3, A/5, classe 7, 1,5 vani di 42 mq e R.C. = 139,44 € al piano 1. La dotazione impiantistica dell'unità abitativa è minima e ridotta all'essenziale.

Il piccolo alloggio è privo di impianto di riscaldamento e non è servito dal gas di città. Per cucinare si utilizza una bombola a gpl e l'acqua calda sanitaria è fornita da un piccolo boiler elettrico allocato nel bagnetto.

Conformità urbanistico edilizia: Si tratta di un immobile che risale a prima dell'entrata in vigore della legge Ponte (L765-67) e dell'entrata in vigore dell'art. 10, modificativo dell'art. 31 della L. 1150-42.

Dal punto di vista dell'assetto catastale l'u.i. risulta ancora in categoria A/5, abitazione di tipo ultrapopolare, classificazione invero che necessita di aggiornamento. L'abitazione in esame è stata ammodernata con la creazione al suo interno di un piccolo w.c.

La planimetria in atti e la classificazione catastale necessitano pertanto di aggiornamento con l'inserimento a pieno titolo dell'u.i. nella categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).

L'alloggio oggetto della presente stima avente altezza interna max = 2,35 m è pertanto allo stato pienamente commerciabile dal punto di vista igienico – sanitario e non necessita di interventi migliorativi per quanto riguarda l'aerazione e l'illuminazione naturale al suo interno.

Pratiche Edilizie:

La vetustà dello stabile (> 90 anni) rende in altri termini superflua la ricerca del suo titolo edilizio (licenza, concessione o P.d.C.)

Allo stesso modo il rispetto dell'altezza interna < 2,70 m è ammissibile per le u.i. edificate prima dell'emanazione del decreto *del 5 luglio 1975 come chiarito dall'*art. 10, comma II, del D.L. 76-20 (Decreto Semplificazioni), convertito poi nella L. 120-20.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni normative previste in materia edilizia al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria a propria cura e spese, ove possibile, entro i termini previsti dalle norme di legge a decorrere dalla pubblicazione del decreto di trasferimento da parte dell'autorità giudiziaria.

Stato di occupazione dell'immobile: Libero

L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore in forza di atto di compravendita del 01/02/2006 redatto dal Notaio Francesco Campi di Ruvo di Puglia, Repertorio n. 17580 Raccolta 5879, trascritto il 09/02/2006 ai nn.4228 reg. particolare e 6544 reg. generale

L'atto di compravendita è stato registrato a Bari al n. 702/1T il 7.02.06

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 45.800,00

OFFERTA MINIMA: Euro 34.350,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA : Euro 1.500,00

La relazione di stima dell'immobile di cui al suddetto lotto, sono pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it nonché sul portale delle Vendite Pubbliche

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO (23 GENNAIO 2026)

1. Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00 (quest'ultimo a versarsi tramite il servizio pagamento bolli digitali presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>) dovrà 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 e quindi entro il 22/1/2026 alle ore 10 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 ASTE GIUDIZIARIE Si precisa che 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) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita con le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico, stato civile 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. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, generalità e codice fiscale che va allegato in copia unitamente al documento di riconoscimento. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorrerà riportare i dati identificativi

della stessa, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare un certificato recente rilasciato dalla Camera di Commercio;

- nell'ipotesi in cui offerente sia una società, occorrerà riportare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare un certificato recente rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ad agire in nome e per conto della stessa;

- nell'ipotesi di offerta da parte di procuratore legale **per persona da nominare**, va allegata copia del tesserino rilasciato dal Consiglio dell'Ordine di appartenenza

b) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.) della procedura e nome del liquidatore;

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 al fine di consentire l'eventuale restituzione della stessa a cura del professionista delegato, al netto degli oneri bancari;

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; si precisa che in caso di omessa indicazione il termine si intenderà di 120 giorni;

g) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad effettuare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo avvocato, per persona da nominare ex art.583 c.p.c., **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 liquidatore e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; il procuratore legale depositerà al liquidatore la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al liquidatore unitamente alla parte per cui ha offerto, che dichiarerà di accettare la nomina. Il delegato redigerà apposito verbale di questa operazione e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali;

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al 15% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015; allegando all'offerta la ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto della procedura con intestazione "Liquidazione Controllata 22/24" entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. IBAN della procedura IT04P0538541470CC1043222296 causale bonifico "Versamento cauzione procedura 22/24 lotto unico"

2. L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione ovvero se inferiore all'offerta minima o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità di cui al precedente punto.

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente

successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte ed all'ora indicata e quindi il 23 GENNAIO 2026 ore 10 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.

3. In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta, la stessa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il liquidatore 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..

4. In caso di pluralità di offerte, gli offerenti, saranno invitati 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. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il liquidatore aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il liquidatore terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, dell'antiorità di presentazione dell'offerta nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale

5. 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 IBAN IT04P0538541470CC1043222296 causale bonifico "Versamento saldo prezzo proc. n 22/24 lotto unico " .

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.

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.

6. Fondo spese L'offerente si impegna a sostenere tutte le successive spese che la legge pone a suo carico, con pagamenti a mezzo F24.

Presso il Liquidatore è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

Il testo integrale della relazione di stima si trova pubblicato in Internet sul sito "astegiudiziarie.it" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

7. 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, sicché 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, sicché 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.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni normative previste in materia edilizia al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria a propria cura e spese, ove possibile, entro i termini previsti dalle norme di legge a decorrere dalla pubblicazione del decreto di trasferimento da parte dell'autorità giudiziaria.

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

Tutte le attività saranno effettuate dal sottoscritto liquidatore presso il proprio studio in Corato (BA) alla Via Fogazzaro n.11; per ogni ulteriore informazione tutti gli interessati potranno contattare il liquidatore al numero tel. 080/2059826, cell. 349/8377810, pec: marta.racanelli@pec.ordineavvocatitrani.it, e-mail: marta.racanelli@libero.it previo appuntamento telefonico

- Si omette il nome del debitore esecutato ai sensi del D.L. n.196 del 30.06.2003.

Corato, 08/10/2025

Il Liquidatore
Avv. Marta Racanelli