

TRIBUNALE DI TRANI

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita immobiliare sincrona telematica Procedura n.108/2023 + 221/2023 R.G. Es. G.E. Dott.ssa Diletta Calò

La sottoscritta Dott.ssa **Domenica Suriano**, professionista delegato alla vendita, con studio in Modugno alla via Cervignano, 11/A ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza resa in data 14/02/2025 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Diletta Calò, nella procedura esecutiva n. 108/2023 R.G.Es.

AVVISA

che il giorno **29 luglio 2026 alle ore 10,30** col seguito, si procederà alla vendita senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D. M. 26 febbraio 2015, n.32: "Vendita sincrona telematica" presso e tramite la piattaforma internet www.astetelematiche.it della società Aste Giudiziarie In Linea nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2)

BENE n.2) - Piena proprietà per la quota di 1/1 del compendio ubicato in Barletta alla via Firenze 93, Piano T

L'immobile è un atrio scoperto a cui si accede dal civico 93 di via Firenze, da una porta interna all'androne condominiale

L'immobile ha una superficie lorda reale di 154,27 mq. (una superficie convenzionale pari a 5,07 mq).

Identificazione catastale. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Barletta al foglio 133 particella 423 sub1, categoria C/6 consistenza 150 mq, rendita euro 728,20

Corrispondenza catastale. C'è una corrispondenza planimetrica. Il bene è accatastato come cat C/6, pur non avendone le caratteristiche, manca di un accesso carrabile.

Stato conservativo. L'immobile versa in stato pressochè di abbandono e necessita di interventi manutentivi.

Stato di occupazione. Libero, non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Provenienza. L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita del 22/09/1988 Notaio Felice D'Onofrio sede Barletta, trascritto il 12/10/1988 nn.18493/14470 .

Regolarità edilizia. Presente una Concessione edilizia n.4/1989 del 03.02.1989 e relative varianti.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 3.535,00 (tremilacinquecentotrentacinque/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara nell'eventuale gara: Euro 500,00 (euro cinquecento)

Offerta minima: euro 2.650,00 (duemilaseicentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo a base d'asta.

LOTTO 3)

BENE n.3 Piena proprietà per la quota di 1/1 deposito ubicato in Barletta alla via Raffaele Girondi, n.37

L'immobile è un piccolo deposito localizzato sotto la rampa delle scale condominiali dello stabile sito in via Raffaele Girondi,n.37

L'immobile ha una superficie convenzionale di 3,22 mq

Identificazione catastale. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Barletta al foglio 138 particella 197 sub9, categoria C/2, classe 11 consistenza 4 mq, rendita euro 37,18

Corrispondenza catastale. La planimetria riportata in catasto corrisponde allo stato attuale.

Stato conservativo. L'immobile necessita di manutenzione ordinaria delle finiture.

Stato di occupazione. Libero, non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Provenienza. Immobile edificato nel 1984 dal debitore esecutato.

Regolarità edilizia. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. Lo stabile in cui è insito l'immobile risulta edificato in forza di una Concessione edilizia n.100/1984.

BENE n.4 Piena proprietà per la quota di 1/1 deposito ubicato in Barletta alla via Gen.Michele Stagnì, n.1 (già via R. Girondi, n.41)

L'immobile è un deposito sottoscala localizzato nell'androne condominiale con accesso da via Gen. Michele Stagnì, 1

L'immobile ha una superficie convenzionale di 3,02 mq

Identificazione catastale. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Barletta al foglio 138 particella 197 sub26, categoria C/2, classe 11 consistenza 4 mq, rendita euro 37,18

Corrispondenza catastale. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Stato conservativo. L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Stato di occupazione. Libero, non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Provenienza. Non risultano variazioni di proprietà nel ventennio.

Regolarità edilizia. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. Lo stabile in cui è insito l'immobile risulta edificato in forza di una Concessione edilizia n.100/1984.

PREZZO A BASE D'ASTA: euro 3.108,00 (tremilacentotto/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara nell'eventuale gara: Euro 500,00 (euro cinquecento)

Offerta minima: Euro 2.330,00 (duemilatrecentotrenta/00), pari al 75% del prezzo a base d'asta.

Circa la consistenza e la descrizione degli immobili si fa comunque espresso rinvio alla Consulenza Tecnica di Ufficio a firma Arch. Ombretta Iannone, al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile nello studio del professionista delegato, sul portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.Astalegale.net e www.astetelematiche.it

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica di Ufficio mediante apposita dichiarazione.

Si precisa:

-che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R.6 giugno 2001, n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

-che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- che la presente 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 eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- che in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e a spese della procedura. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

1. CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

a) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale della società Aste giudiziarie in Linea S.p.A. ovvero www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e presentate digitalmente dall'offerente, sono irrevocabili, salvo i casi previsti dall'art.571 co.3 c.p.c. e dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 28 luglio 2026, giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico

dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

a.1) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascuno esperimento di vendita;

b) L'offerta di acquisto dovrà contenere:

b.1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale /partita IVA, residenza, 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;

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, il numero o altro dato identificativo del lotto;

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 a 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) il termine, non superiore a 120 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 s'intenderà di centoventi giorni;

b.7) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima;

b.8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

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 professionista delegato e dichiarare le generalità della persona 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.

2. 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.32/2015, da effettuarsi sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare RGE 108/2023, aperto presso la Banca dell'Alta Murgia Credito Cooperativo, agenzia Bitonto, IBAN: IT73S0705641380000050101772, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

Il bonifico con causale bonifico "Versamento cauzione procedura n.108/2023 RGE- indicazione del lotto", dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura, entro il termine ultimo per offrire (ore 12 del giorno precedente l'esame delle offerte). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari). La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

3. Inefficacia dell'offerta

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore al prezzo base diminuito di un quarto; c) non accompagnata dalla cauzione nei tempi e con le modalità sopra indicate.

4. Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle stesse, 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

5. Modalità di deliberazione sulle offerte.

5.a) UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata l'offerta, la stessa è senz'altro accolta. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto nr.8.

Se l'offerta è inferiore rispetto al valore a 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.

5.b) PLURALITA' DI OFFERTE

In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso un'offerta sia pari al valore a 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 tra un'offerta e l'altra.

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 aver luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a chi ha 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 a base d'asta.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antiorità 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica della società Aste Giudiziarie In linea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti e al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

6. 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 stessa 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'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

7. 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 pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui le spese di registrazione, voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, 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 la facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale. Le spese di aggiudicazione e le successive e gli onorari del Professionista Delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita, escluse quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili (che andranno poste a carico della procedura ex art.2770, co2, c.c.) saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art.179 disp. att. c.p.c.

8. 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.

9. Dichiarazione antiriciclaggio

Ai sensi dell'art.585, ult. co. c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4° co. c.p.c. (decadenza dell'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

10. Finanziamenti

Si rende noto che, sulla base di un'apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito internet www.abi.it.

11. L'aggiudicazione si intende definitiva poiché, dopo la vendita, non saranno ammesse offerte in aumento di almeno un quinto, rispetto al prezzo di aggiudicazione, ex art.584 c.p..

12. Tutte le attività connesse alla vendita saranno effettuate tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato Dott.ssa Domenica Suriano ai numeri telefonici 080/5367182 o a mezzo mail: domenicasuriano@libero.it o a mezzo pec: domenica.suriano@pec.commercialisti.it.

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

13. Rinvio. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

14. Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", sui siti gestiti dalle società Aste giudiziarie in Linea s.p.a. e Astalegale.net spa, sul quotidiano La Repubblica di Bari Ed. Regionale, nonché mediante affissione di n.10 manifesti murali nel Comune di ubicazione dell'immobile.

Si omette il nome del debitore ai sensi del D.L n.196 del 30 giugno 2003.

Modugno, li 04/05/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Domenica Suriano