

TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIALE

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Di Nunzio, con studio in Trani in via Vittorio Malcangi n. 81, delegato alle operazioni di vendita disposte dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Diletta Calò, con ordinanza del 01/10/2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 228/2023 R.G. Es.

AVVISA

che il giorno **16/09/2025, alle ore 10:30** col seguito, si procederà alla **vendita sincrona telematica** dei beni immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

1. Appartamento sito in CORATO alla Via Rosolino Pilo, c.n. 3, della superficie commerciale di 135,82 mq per la quota di 100/100 piena

Appartamento al terzo piano in abitato di Corato, facente parte di un fabbricato avente accesso dal portone di via Rosolino Pilo n. 3, distinto con il numero interno 7, della consistenza di quattro vani, cucina, bagno e corridoio di disimpegno; confinante con detta via, vano scala, strada privata, pozzo luce, salvo altri. Sul terrazzo comune di copertura in quarto piano insiste un vano lavatoio di proprietà esclusiva, confinante con terrazza, muro perimetrale e proprietà debitrice. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno 7, ha un'altezza interna di 2,80 mt.

I beni sono ubicati in zona centrale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 563 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,30 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo, c.n. 3, piano: terzo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato

2. VANO LAVATOIO, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 563 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo, 3, piano: Lastrico solare, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2016 Pratica n. BA0002122 in atti dal 02/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2096.1/2016)

Il vano lavatoio ubicato sul terrazzo è accatastato con l'appartamento quindi ha lo stesso identificativo catastale di quest'ultimo.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 480,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Millesimi condominiali: 83,708

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 160,00

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: MEDIA

E' stato realizzato un ampliamento abusivo di 2,60 mq. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio del vigente Piano). E' necessario sanare l'abuso con l'attuazione del Decreto "Salva Casa" Legge n. 69/2024. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche e Oneri : € 6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento.

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando lo stato attuale e lo stato di progetto approvato con la planimetria catastale si evincono alcune difformità. E' dunque necessario presentare al Catasto una nuova planimetria catastale conforme allo stato attuale dei luoghi. (normativa di riferimento: N.C.E.U.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche e Diritti per presentazione nuova planimetria: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento.

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un ampliamento abusivo di 2,60 mq. (normativa di riferimento: N.T.A. del vigente Piano) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATO:

Per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2016), con atto stipulato il 04/11/2016 a firma di Dott. La Serra Claudio ai nn. Rep. 60311/26082 di repertorio, trascritto il 11/11/2016 a Trani ai nn. 17501 6.2.

PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia (08/11/1965) e successive varianti, intestata a Domenico D'Introno, per lavori di costruzione di nuovo fabbricato per civili abitazioni, agibilità del 26/07/1966 con il n. prot. n. 12816 del 1/08/1966 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

STATO DI OCCUPAZIONE: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori con il loro nucleo familiare.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 81.528,00 (Euro ottantunomilacinquecentoventotto/00);

OFFERTA MINIMA: Euro 61.146,00 (Euro sessantunomilacentoquarantasei/00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.631,00 (Euro milleseicentotrentuno/00).

Per la consistenza e descrizione degli immobili si fa comunque espresso rinvio alla Consulenza Tecnica di Ufficio redatta dall'arch. Teresa Capogrosso, consultabile presso lo studio della suddetta professionista.

Il presente avviso di vendita, la relazione di stima degli immobili di cui ai suddetti lotti nonché la suindicata ordinanza di vendita sono pubblicati sul portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La predetta vendita avrà luogo alle condizioni e modalità di seguito riportate:

1) **OFFERTA**

- a) L'offerta in bollo da € 16,00 deve 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 (ore 12:00 del 15 settembre 2025) 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 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); **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 elettronica 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 minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una Società o un Ente, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita i.v.a. ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della Società o dell'Ente ed i poteri conferiti all'offerente; **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.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 la somma oggetto del bonifico; **b.6)** il 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.7)** la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; **b.8)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- c) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'artt. 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 il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; **d.1)** 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; **d.2)** 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**

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. n. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito", con valuta di accredito sul conto della procedura, intestato al Tribunale di Trani, entro il termine ultimo per offrire (giorno precedente l'esame delle offerte); IBAN della procedura IT40G0542441720000001004378 casuale bonifico "Versamento cauzione lotto N. 1 procedura E.I. 228/2023";

3) **INEFFICACIA DELL'OFFERTA**

Sarà inefficacia l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 2).

4) **ESAME DELLE OFFERTE**

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 www.astetelematiche.it

5) **MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

- a) **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 presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto n. 8. 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 n. 8.

b) **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 cosiddetta 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 n. 8.

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 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.

6) VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla vendita definitiva o nel minor termine indicato nell'offerta, verserà il prezzo di aggiudicazione detratta la somma già versata a titolo di cauzione, con le stesse 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.

7) FONDO SPESE

Nello stesso termine di cui al punto 6), 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.

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) 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;

10) 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 ed 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.

11) RINVIO

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

Tutte le attività connesse alla vendita oggetto del presente avviso, ad eccezione dell'esame delle offerte e della deliberazione sulle stesse che avverranno mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "vendita sincrona telematica" sul portale

internet www.astalegale.net, saranno espletate presso lo studio del professionista delegato dott. Vincenzo Di Nunzio con studio in Trani alla via Vittorio Malcangi n. 81, pec: vincenzodinunzio@odcetrani.it, tel. 0883/584017, fax 0883/955371 dove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione il lunedì e giovedì dalle ore 18,30 alle ore 19,30.

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

Trani, 12 maggio 2025

Il professionista delegato
dott. Vincenzo Di Nunzio