



Proc. Es. Imm. n.183/2023 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TRANI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di Vendita Immobiliare Sincrona Telematica

La sottoscritta Avv. Annamaria Caputo, con studio in Molfetta (BA), al Viale Pio XI 48, int. 35-36, Custode Giudiziario nonché Professionista Delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani dott.ssa Maria Azzurra Guerra, giusta ordinanza resa in data 05/03/2024 e successiva ordinanza a firma della G.d.E. dott.ssa Diletta Calò in data 03/12/2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 183/2023 R.G.Es.

AVVISA

che il giorno **30 settembre 2025, alle ore 17,00** si procederà alla vendita senza incanto mediante modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica" presso e tramite la piattaforma internet www.spazioaste.it della società Astalegale.net S.p.A., del compendio pignorato in calce meglio descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

1. gli immobili, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, ovvero in relazione al D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, ai rispettivi prezzi base indicati, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; a corpo e non a misura con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, precisandosi che la 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 da parte del consulente tecnico del G.E.
2. Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa unicamente riferimento, a tutti gli effetti di Legge, alla Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dell'ing. Luigi Cipriani

con studio in Terlizzi, depositata telematicamente in data 05 febbraio 2024, consultabile presso lo studio del professionista delegato, nonché pubblicata, unitamente al presente avviso, sui siti internet gestiti dalle società Astalegale.net S.p.A. (www.astalegale.net, www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.spazioaste.it) e Abilio S.r.l. (www.venditegiudiziarieitalia.it) al fine della visione da parte degli interessati.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione. In ogni caso l'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, potrà avvalersi, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma n.5, del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese ed ove possibile, entro il termine di 120 giorni, dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione ricorrendone i presupposti.

Resterà inoltre a carico dell'aggiudicatario ogni onere di adeguamento alla vigente normativa catastale e in particolare alla normativa di cui al D.L. 31.05.2010 n.78 convertito in Legge del 30.07.2010 n.122 in caso di trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione o diritti reali.

Le spese di aggiudicazione e gli onorari del professionista, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c., 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.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia.

L'immobile oggetto della vendita consiste in:

Lotto Unico

Piena proprietà (1/1) di appartamento ubicato a Barletta (BT), a Via Vincenzo Casale n. 4, 4° piano. Abitazione di tipo economico posta al quarto piano, senza ascensore, composta da due vani ed accessori compreso il vano ripostiglio posto sulla terrazza del medesimo fabbricato e precisamente il secondo alla sinistra per chi arriva sulla terrazza.

Identificazione catastale: immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Fg. 85 p.lla 842 sub. 9, Cat. A3, Classe 3, consistenza 4, superficie catastale 69 mq, rendita catastale euro 351,19.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (per tramezzi interni posizionati in modo diverso).

Le difformità sono regolarizzabili mediante rilievo planimetrico e presentazione di pratica catastale per

l'aggiornamento della planimetria catastale i cui costi di regolarizzazione riguardano il compenso per l'elaborazione della pratica a firma di un professionista abilitato per un importo quantificato dal CTU in € 600,00.

Stato conservativo: l'immobile pignorato risulta in buono stato di conservazione.

Regolarità Edilizia: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. A seguito di accesso agli atti effettuata dal CTU per la richiesta di visione ed estrazione di copia dei titoli edilizi abilitativi, giustificativi e correttivi dell'unità immobiliare pignorata e del certificato di agibilità del fabbricato di cui fa parte, il dirigente del Settore Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Barletta, ha dichiarato non risulta presente nell'archivio nessuna documentazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Spese condominiali: sull'immobile pignorato risultano quote insolute, a tutto il 27/11/2023, di euro 349,90 comprensive di gestione ordinaria, gestione acqua e gestione integrazione fondo di riserva;

Titolo di proprietà: l'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in forza di atto di compravendita a firma del notaio Dott. Mario Lamanna in data 20/01/2009 n.89603 Rep. e N. 8939 Racc., registrato a Barletta il 29/01/2009 769-serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 30/01/2009 al n. 1280 di Reg. Gen. e n. 1821 di Reg. Part.

Stato di possesso: l'immobile è occupato, a titolo abitativo, dai debitori eseguiti.

Prezzo base d'asta ribassato: euro 43.341,00

Offerta minima, pari al 75% del prezzo base: euro 32.506,00

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.: euro 867,00

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 www.spazioaste.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 depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della 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, ovverosia 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 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. 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;

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 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 la somma oggetto del bonifico;

b.6) 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.1) 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;

c.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;

c.3) 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. nr. 32/2015 da effettuarsi sul c/c intestato alla procedura in oggetto avente il seguente **IBAN:** IT 71 C032 6841 5600 5210 9701 040 Banca Sella, Filiale di Molfetta, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare m.183/2023 R.G.Es. - Lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con valuta di accredito e, quindi, effettiva disponibilità sul conto della procedura, entro il termine ultimo per offrire (ore 12:00 del giorno precedente la vendita, ovvero ore 12:00 del sabato precedente qualora il giorno fissato per la vendita cada di lunedì). Nel caso in cui il giorno della vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte (ore 12:00 del giorno antecedente alla vendita).

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 e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, con i tempi tecnici necessari.

3) 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 nella misura suddetta.

4) Esame delle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno 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 ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.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, 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. 13.

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 istanze di assegnazione.

5.b) 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.

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'antioriorità 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, spazioaste.it, 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.spazioaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed 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 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, 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 trascrizioni pregiudizievoli che restano 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. 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 trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili (che andranno poste a carico della procedura ex art. 2770, co 2, 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. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L.gs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

10) Tutte le attività connesse alla vendita saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato tramite la piattaforma www.spazioaste.it come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato al numero telefonico 3388423252 nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 18,00 alle ore 20,00, ovvero all'indirizzo e-mail annamariacaputo.0810@gmail.com

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

12) Si rende noto che, sulla base di una apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista aggiornata degli istituti di credito convenzionati, è depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani, nonché sul sito www.Abi.it.

13) Per ogni altra condizione e modalità si fa espresso riferimento all'Ordinanza di Vendita già citata

resa in data 05.03.2024, custodita in copia presso lo studio del Professionista Delegato, ferme, per quanto non diversamente disposto, le disposizioni di legge vigenti in materia.

14) Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul quotidiano "La Repubblica di Bari Ed. Regionale", sui siti internet *www.tribunaleditrani.net*, *www.astalegale.net*, *www.portaleaste.com*, *www.asteimmobili.it*, *www.publiconline.it* e *www.venditegiudiziarieitalia.it*, nonché mediante affissione di n.10 manifesti murali nel Comune di ubicazione dell'immobile.

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

Trani, 15 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Annamaria Caputo