



N. 11/2024 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

L'avv. Cecilia Tedone con studio in Ruvo di Puglia (Ba) alla via Saverio De Palo n. 64, in qualità di professionista delegata dalla Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Diletta Calò, ai sensi dall'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza resa in data 1 ottobre 2024 nella procedura esecutiva n. 11/2024 R.G.Es. del Tribunale di Trani,

RENDE NOTO

che il giorno **15 ottobre 2025** alle **ore 10,00** per il tramite della piattaforma www.spazioaste.it procederà alla vendita senza incanto dell'immobile relativo alla procedura esecutiva in epigrafe, nelle forme di rito, mediante le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32, che prevede la presentazione delle offerte sul portale www.spazioaste.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canosa di Puglia alla via Redipuglia n. 3 al secondo piano di un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra, lastrico solare e piano seminterrato.

L' appartamento, distinto dal numero 6, è composto da ingresso in pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e quattro balconi, su uno dei quali è ubicato un piccolo ripostiglio.

L'appartamento è dotato di una cantina posta al piano seminterrato.

Al fabbricato di cui fa parte l'appartamento si accede dal civico n. 7 di via Redipuglia, diversamente da quanto riportato in visura catastale che indica il civico n. 3.

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al Foglio 39, particella 479, sub 6, categoria A/3, classe 3, vani cinque, R. C. Euro 284,05, piano S1-2.

Situazione urbanistica e catastale

Dalla documentazione in atti emerge che la costruzione dell'immobile è antecedente al primo settembre 1967.

Il progetto risulta essere stato approvato dalla Commissione Edilizia in data 7 luglio 1953 ed è l'unico atto rinvenuto all'esito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Canosa di Puglia.

Si precisa che il suddetto progetto non riporta l'attuale stato dei luoghi rilevato.

In base al disposto dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si evidenzia che in visura catastale è indicato il civico n. 3 di via Redipuglia, invece l'accesso al fabbricato di cui fa parte l'appartamento avviene dal civico n.7.

Pratiche edilizie

Vi sono lievi difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno, inoltre in planimetria catastale non risultano riportati tre dei quattro balconi.

Tali difformità sono sanabili con pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria.

Certificazione energetica

Nella perizia non è indicata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

Stato di possesso

L'immobile è libero.

Provenienza del bene:

Il compendio pignorato è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Porziotta in data 4 ottobre 2007 al n. di Repertorio 21017 e Raccolta n. 9578 e trascritto in data 9 ottobre 2007 ai nn. 24362 di Registro Generale e 16609 di Registro Particolare.

PREZZO BASE: Euro 37.068,00

OFFERTA MINIMA: Euro 27.801,00 (75% del prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 750,00

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (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, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà condominiale dei servizi su tutte le parti comuni all'intero fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

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. 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 nella perizia di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Il bene immobile oggetto di vendita forzata è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal CTU Ing. Andrea Santoniccolo depositata in Tribunale in data 18 settembre 2024, che deve essere consultata dall'offerente, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU Ing. Andrea Santoniccolo anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

La relazione di stima dell'immobile predisposta dal CTU Ing. Andrea Santoniccolo nonché copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono pubblicati sui siti internet www.astalegale.net e www.venditegiudiziarieitalia.it.

La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono anche pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita, senza incanto, avrà luogo alle condizioni e con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 di seguito riportate.

Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art.571 c.p.c.

Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

- a. **Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica.** L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata **entro le ore 10,00 del 14 ottobre 2025** con gli allegati e con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n.32, ovvero 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 tramite il portale www.spazioaste.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. 26 febbraio 2015 n.32.

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 26 febbraio 2015 n.32, 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. 26 febbraio 2015 n.32).

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>). La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare quanto sotto:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta ed 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 e/o documento sostitutivo di quest'ultimo; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32;
- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando altresì copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso di offerente minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, tramessa tramite posta

elettronica certificata per la vendita telematica, dal/i genitore/i, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i genitore/i;

- nell'ipotesi di offerta formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA;
- nell'ipotesi 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 per la partecipazione alla vendita;
- nel caso di offerta presentata da procuratore legale, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare, alla domanda dovrà essere allegata la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza; nel caso di avvenuta aggiudicazione, il procuratore legale aggiudicatario, perentoriamente ovvero entro il terzo giorno

successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società, 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;

- l'ufficio giudiziario, l'anno ed il numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome e cognome del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, e l'indicazione del lotto;
- indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito o anche inferiore fino ad un quarto del valore base d'asta;
- termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo, e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi (120) giorni;
- dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima redatta dal CTU Ing. Andrea Santoniccolo.
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Cauzione. L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 sul conto

corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle filiale di Ruvo di Puglia ed intestato al “**Tribunale di Trani - Procedura esecutiva n.11/2024 R.G.Es.**”, IBAN IT64Z0884441650000000706388 con causale “**versamento cauzione lotto (con indicazione del numero) proc. es. n. 11/2024 R.G.Es. Trib. Trani**”, allegando la ricevuta del bonifico effettuato, con accredito sul rapporto bancario della procedura esecutiva entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (**ore 10,00 del 14 ottobre 2025**); a tal proposito nella domanda dovranno essere riportati anche l'importo, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

Inoltre, nell'offerta telematica devono essere indicate le coordinate bancarie IBAN del rapporto sul quale è stato addebitato l'importo della cauzione, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della citata cauzione, al netto degli oneri bancari.

- b. **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 e con le modalità di cui sopra.
- c. **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **15 ottobre 2025 alle ore 10,00** mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 “Vendita sincrona telematica”, ovvero tramite il portale www.spazioaste.it

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

1) **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 stata presentata istanza di assegnazione. 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 e sempre che non siano state presentate le istanze di assegnazione.

2) 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 della 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 siano state presentate istanze di assegnazione ed 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.

- d. **Versamento del prezzo.** In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione dell'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle, filiale di Ruvo di Puglia ed intestato al “**Tribunale di Trani - Procedura esecutiva n. 11/2024 R.G.Es.**” avente il seguente IBAN **IBAN IT64Z0884441650000000706388** indicando la causale “**Saldo prezzo aggiudicazione lotto (con indicazione numero lotto) proc. es. n. 11/2024 R.G.Es. Trib. Trani**”.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B. D.Lgs. 01.09.1993 n. 385), 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.

- e. **Versamento del fondo spese.** Inoltre, in caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto

corrente acceso presso la la Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle, filiale di Ruvo di Puglia ed intestato al “**Tribunale di Trani - Procedura esecutiva n. 11/2024 R.G.Es.**” avente il seguente IBAN **IT64Z0884441650000000706388**, indicando la causale “**Fondo spese aggiudicazione lotto (con indicazione numero lotto) proc. es. n. 11/2024 R.G.Es. Trib. Trani**”. La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

Le spese di aggiudicazione e le successive (tra cui spese di registrazione, trascrizione e volturazione), escluse quelle per le cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'aggiudicatario.

- f. **Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data della vendita telematica può presentare al professionista delegato, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, istanza di assegnazione, sottoscritta digitalmente, 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.

Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione ABI concordata tra l'ABI stessa e le banche che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Altre condizioni e modalità di vendita sono riportate nella ordinanza di delega resa in data 1 ottobre 2024.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia. Si omette il nome del debitore ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'avv. Cecilia Tedone sito in Ruvo di Puglia (Ba) alla Via Saverio De Palo n. 64, previo appuntamento con la sottoscritta professionista

delegata da fissarsi a mezzo telefono 080.2372695 cell. 347.0058342 e/o email
all'indirizzo di posta elettronica avv.ceciliatedone@gmail.com PEC
cecilia.tedone@pec.ordineavvocatitrani.it

Ruvo di Puglia, lì 16 luglio 2025

La Professionista Delegata
Avv. Cecilia Tedone