



Nr. 203/2021 R.G. Es.

## TRIBUNALE DI TRANI

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

#### Avviso di vendita immobiliare sincrona telematica senza incanto

Il sottoscritto dott. Vincenzo Civita con studio ad Andria alla via Piave n. 13, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Trani dott.ssa Francesca Pastore, con ordinanza resa in data 10 novembre 2022 nella procedura esecutiva n. 203/21 R.G. Es.

#### AVVISA

che il giorno **8 aprile 2025 alle ore 11,00** si procederà alla vendita senza incanto mediante modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "*Vendita sincrona telematica*" tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le condizioni di vendita in seguito specificate, dei beni immobili relativi al giudizio sopra indicato.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **Lotto n. 1:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento sito in Spinazzola al corso Umberto I n. 220, quarto piano, avente superficie commerciale di mq. 136 circa. All'alloggio si accede dalla porta caposcala posta a sinistra di chi giunge al piano salendo le scale e si articola in una zona ingresso sulla quale si affaccia il vano soggiorno e altro vano, oltre al corridoio attraverso il quale si può accedere a successivi due vani bagno, cucina, ripostiglio, ulteriore w.c. e vano letto, oltre a tre balconi che si affacciano rispettivamente uno su corso Umberto I e gli altri su distacchi con altri fabbricati confinanti. Accessorio all'appartamento vi è un vano ripostiglio posto a piano interrato della superficie commerciale di mq. 6 circa.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Spinazzola al foglio 44, particella 455, subalterno 10, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, vani 6, corso Umberto I, piano S1-4, rendita euro 371,85.

L'appartamento fa parte di un fabbricato edificato con nulla osta per esecuzione lavori edili n.47/68, per lavori di un fabbricato per abitazione, rilasciata il 27/08/1968 con il n. 47/68 di protocollo e con



nulla osta per esecuzione lavori edili n. 47/68 var., per lavori di variante al progetto approvato in data 27/08/1968, rilasciato il 19/05/1970 con il n. 47/68 var. di protocollo, agibilità del 16/02/1971. Rispetto al grafico di progetto allegato al nulla osta per l'esecuzione lavori edili di variante del 19/05/1970 n. 47/68 var. si rilevano le seguenti difformità edilizie: l'appartamento a piano quarto presenta diversa distribuzione degli spazi interni ed il vano ripostiglio a piano interrato risulta far parte di un vano più ampio e quest'ultimo non risulta frazionato, pertanto si configura un aumento di unità immobiliare. Le difformità sono regolarizzabili mediante richiesta, ai sensi del D.P.R. 380/2001, di accertamento di conformità sia per la diversa distribuzione degli spazi interni eseguita all'appartamento a piano quarto e sia per il frazionamento con aumento di unità immobiliare a piano Interrato, con un costo stimato di euro 4.000,00 circa.

Rispetto alla planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità catastali: all'interno dell'appartamento a piano quarto sono state eseguite opere atte ad una diversa distribuzione degli spazi. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo stimato di euro 800,00 circa. Ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

L'appartamento è in uso al debitore esecutato.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 29.376,00 (euro ventinovemilatrecentosettantasei/00)**

**OFFERTA MINIMA: euro 22.032,00 (euro ventiduemilatrentadue/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 600,00 (euro seicento/00)**

- 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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunaletrani.it](http://www.tribunaletrani.it) e [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it) nonché mediante affissione di n. 20 manifesti murali nel Comune di ubicazione dell'immobile.

- Custode giudiziario degli immobili è lo stesso Professionista Delegato dott. Vincenzo Civita.

- La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità, eventuali oneri di qualsiasi genere 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 del bene. Si fa espresso rinvio alla relazione di stima ed alle eventuali integrazioni depositate in Cancelleria.

- 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. Sabino Ciciriello dell'11 marzo 2022, custodita in originale presso lo studio del professionista delegato al fine della visione di chiunque ne fosse interessato. La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione. L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma n.5, del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, 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. Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia.

- 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](http://www.abi.it).

- Tutte le attività connesse alla presente vendita saranno espletate presso lo studio del Professionista Delegato tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del dott. Vincenzo Civita ad Andria in via Piave n. 13 nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 17,00 alle ore 19,00 oppure contattando il Professionista Delegato al n. 0883.594389 e-mail: [vincenzocivita@studiocivita.it](mailto:vincenzocivita@studiocivita.it).

### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

1) 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.astetelematiche.it](http://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** e dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (**ore 12,00 del 7 aprile 2025**), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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).

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

3) L'offerta dovrà contenere:

- 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 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 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 in udienza;

- fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, nell'ipotesi di comunione legale dei beni, e, nel caso di società o enti, fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza, per l'offerta presentata da avvocato, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare;
- ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- 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 dal quale è stato effettuato il bonifico;
- 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;
- la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima, da allegare alla domanda;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

4) 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;



**5) 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 "Procedura Esecutiva n. 203/2021 R.G. Es. Tribunale di Trani" avente il seguente IBAN: **IT82 T030 3241 3400 1000 0799 543**, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

Il bonifico, con causale "Proc. Es. n. 203/2021 R.G. Es. versamento cauzione", dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12,00 del giorno precedente l'esame 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.

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, al netto dei costi di bonifico.

**6)** 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>, mediante 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](http://pst.giustizia.it), allegato la ricevuta alla domanda.

**7) Inefficacia dell'offerta.** Sarà inefficace l'offerta: **a) priva dei requisiti di cui al precedente punto 3), b) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; c) inferiore all'offerta minima; d) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 5).**

**8) 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.astetelematiche.it](http://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.

#### **9) Modalità di deliberazione sulle offerte**

- **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. 12. 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 presentate istanze di assegnazione.

- **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 ovvero al valore indicato nella suddetta istanza, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea 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](http://www.astetelematiche.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.

**10) 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.

**11) 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 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. 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, co 2, c.c.), saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 disp. att. c.p.c.

**12) 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.

**13)** 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.c.;

**14)** Nel caso di immobile adibito ad abitazione del debitore esecutato, nello stesso termine di cui al precedente punto 10), l'aggiudicatario, qualora lo volesse, dovrà espressamente richiedere al professionista delegato la liberazione dello stesso;

**15)** Per ogni altra condizione e modalità si fa espresso riferimento all'Ordinanza di Vendita già citata dell'11 novembre 2022, conservata in copia presso lo studio del Professionista Delegato, ferme, per quanto non diversamente disposto, le disposizioni di legge vigenti in materia.

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

Andria, 23 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Vincenzo Civita



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'V. Civita'. Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEI DOTTORI IN GIURISPRUDENZA ECONOMICA' around the top edge, 'BARI' at the bottom, and 'SALISTE NEGLI ESPERTI COMMERCIALI - Dottore Commercialista' in the center. The stamp also features a small emblem in the middle.