



Nr. 54/2023 R.G. Es.

TRIBUNALE DI TRANI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita immobiliare sincrona telematica senza incanto

La sottoscritta dott.sa Giovanna Panzuto con studio ad Andria alla via Piave n. 13, delegata alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Trani dott.ssa Maria Azzurra Guerra, con ordinanza resa in data 27 febbraio 2024 nella procedura esecutiva n. 54/2023 R.G. Es.

AVVISA

che il giorno **28 maggio 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, secondo le condizioni di vendita in seguito specificate, dei beni immobili relativi alla procedura sopra indicata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 2:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento ubicato in Canosa di Puglia (BT) alla via Esquilino n. 26, piano 1-2. L'unità immobiliare è parte di un edificio di antica costruzione (presumibilmente fine '800) costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre al piano interrato e al lastrico solare praticabile al piano secondo.

Detta unità immobiliare, avente ingresso dal civico n. 26 di via Esquilino, ha sviluppo su due piani (primo e secondo) non direttamente comunicanti poiché collegati mediante un vano scala costituito da un'unica rampa comune anche all'altra unità immobiliare e accessibile unicamente dal piano primo ovvero da entrambi gli appartamenti sullo stesso piano insistenti. Trattasi, dunque, di unità immobiliare semindipendente avente ingresso, unitamente all'altra e sola unità immobiliare, dal portone distinto dal civico 26 di via Esquilino.

L'appartamento al piano primo ha affaccio sulla predetta via e si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di un vano soggiorno (mq. 18,85), di un vano cucina (mq. 24,33), di un



disimpegno (mq. 3,23), di una camera da letto matrimoniale (mq. 18,35) con annesso bagno di servizio (mq. 6,34), di altra camera da letto (mq. 11,91) e di un bagno principale (mq. 3,58).

In particolare, superata la porta d'ingresso all'appartamento ci s'immette nel vano destinato a soggiorno il quale è direttamente collegato al vano cucina mediante un'apertura posta in prossimità dell'ingresso. Dal detto vano soggiorno si accede nel disimpegno atto a distribuire il bagno principale e i due vani letto, uno dei quali, quello destinato a camera matrimoniale è servito da un bagno completo di accessori e avente affaccio su via Esquilino. Dal vano cucina, mediante una porta blindata e il superamento di una scala in pietra di antica costruzione, poco comoda e della stessa fattura di quella che conduce al piano primo, si accede al piano secondo ove, dal modesto pianerottolo di riposo si entra in un disimpegno (mq. 4,37) che consente l'accesso sia alla terrazza a livello (mq. 74,36), mediante una porta in ferro posta frontalmente a quella d'ingresso, sia ai tre vani (mq. 27,81, mq. 5,48 e mq. 5,47). Dalla terrazza a livello, sulla parete atta a delimitare il disimpegno da quest'ultima, insiste una scala a pioli, di ferro, atta a condurre sul lastrico solare di copertura (mq.74,54) del piano secondo, comune alle due proprietà che ivi vi accedono.

L'unità immobiliare, al piano primo sviluppa una superficie commerciale di mq. 126,63 mentre al piano secondo sviluppa una superficie commerciale di mq. 79,70. Essa è identificata nel N.C.E.U. del Comune di Canosa di Puglia al foglio 88, particella 2381, subalterno 7, categoria A/3, classe 3[^], vani 5,5, via Esquilino n. 26, piano 1-2, rendita euro 312,46.

Corrispondenza catastale: la planimetria catastale attualmente in atti, datata 27/01/2016, non è rispondente all'attuale stato dei luoghi sia del piano primo che del piano secondo. L'immobile, infatti, ha subito modificazioni planimetriche determinate dalla demolizione e/o dalla costruzione di talune murature nonché dall'apertura e/o chiusura di vani porta. In particolare, al piano primo, si rileva la demolizione della muratura originariamente posta frontalmente alla porta d'ingresso all'appartamento nonché, al fine dell'ampliamento del bagno avente accesso dal disimpegno, la demolizione dell'originaria muratura e la costruzione della nuova. Si rileva, altresì, la chiusura del vano porta del bagno avente originariamente accesso dal vano letto e l'apertura dell'attuale vano porta avente invece ingresso dall'altro vano letto. Al piano secondo, invece, si rileva la demolizione della muratura atta a dividere i due originari vani ripostiglio nonché la chiusura di un vano porta insistente nel ripostiglio prospiciente la terrazza e atto a consentire l'accesso diretto sulla stessa. Si rileva, inoltre, la costruzione di nuove murature, realizzate l'una pressoché in attacco a quella che delimita il vano scala mentre l'altra perpendicolare a quella predetta e atta a dividere l'originario vano. Pertanto, al fine di aggiornare la suddetta planimetria catastale allo stato dei luoghi, occorrerà



procedere all'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA a firma di tecnico abilitato. Necessiterà, inoltre, procedere all'inserimento della superficie catastale in visura, attualmente indicata pari a 0 mq., il tutto con un costo complessivo di circa euro 850,00 come meglio indicato nella perizia di stima. In ultimo, si segnala che in atti non vi è l'elaborato planimetrico e che il lastrico al piano secondo è un bene comune non censibile e pertanto, deve essere iscritto in catasto con l'indicazione della superficie lorda (art. 15 del D.P.R. 26/10/1972, n. 650).

Per il fabbricato nel quale insiste l'immobile in vendita non è stata rilevata, presso il Comune di Canosa di Puglia, alcuna licenza e/o concessione edilizia relativa all'edificazione dello stesso. Può però riferirsi, a seguito dell'accertamento esperito dallo stimatore presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari, mediante acquisizione del Modello 5, Scheda n. 2427, che la costruzione è antecedente al 31/10/1942 poiché nel predetto Modello, come indicato dal tecnico incaricato che ha esperito sopralluogo nelle date del 22.06.1944 e 01.07.1946, l'epoca della richiamata costruzione è classificata con l'iniziale "v" ovvero "vecchia".

Con riferimento, invece, alle modificazioni planimetriche determinate dalla demolizione e/o dalla costruzione di talune murature nonché dall'apertura e/o chiusura di vani porta, come già precedentemente descritte, non risultano assentite come accertato presso il Comune di Canosa di Puglia in quanto l'esecutata, pur avendo presentato la CILA n. 123/2017, assunta al prot. n. 36958 del 04/10/2017, non ha dato seguito a quanto richiesto con disposizione del Dirigente datata 18/10/2017, prot. 38963. Dunque, il predetto titolo è privo di efficacia e i lavori eseguiti risultano non assentiti seppur sanabili essendo fatta salva la facoltà di ripresentare la domanda completa della documentazione prevista. I costi di regolarizzazione tecnica a sostenersi, comprensivi della sanzione e degli oneri istruttori da corrispondere al comune di Canosa di Puglia nonché all'Amministrazione Provinciale di Barletta Andria Trani per spese di istruttoria inerenti all'attività tecnica amministrativa di cui alle funzioni in materia di edilizia sismica, possono stimarsi in euro 5.500,00 salvo ulteriori richieste dell'Ufficio/i, il tutto come meglio indicato nella perizia di stima.

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.

Gli immobili sono occupati in forza di titolo non opponibile alla procedura.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 82.384,50 (euro ottantaduemilatrecentottantaquattro/50)

OFFERTA MINIMA: euro 61.788,38 (euro sessantunomilasettecentottantotto/38)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00)



Lotto n. 3:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del locale deposito ubicato in Canosa di Puglia (BT) alla via Esquilino n. 20, piano terra e ammezzato. L'immobile, originariamente destinato ad abitazione di tipo ultrapolare, è parte di una cortina edilizia di antica costruzione (presumibilmente metà 800) tanto che si caratterizza per la presenza di vani voltati realizzati con conci di tufo locale. Detto immobile ha sviluppo su due livelli e si compone di un vano al piano terra e di due altri vani al piano ammezzato, questi ultimi direttamente comunicanti. I due livelli sono collegati da una scala costituita da un'unica rampa avente sviluppo a L. In particolare, il piano terra si compone di un piccolo vano di superficie utile pari a mq. 5,62 dal quale, mediante una porta a battente, si accede al modestissimo bagno (mq. 1,18) nonché l'accesso al sottoscala (mq. 1,71). In adiacenza al bagno vi è la scala che conduce al piano ammezzato composto da due vani (mq. 13,96 e mq. 8,43).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. 65,28 ed è identificata nel N.C.E.U. del Comune di Canosa di Puglia al foglio 88, particella 2381, subalterno 8, categoria C/2, classe 3[^], consistenza mq. 37, superficie catastale mq. 36, via Esquilino n. 20, piano T, rendita euro 55,42.

Corrispondenza catastale: la planimetria catastale attualmente in atti, datata 29/08/2016, non è rispondente all'attuale stato dei luoghi. In particolare, al piano terra, si rileva la presenza di un piccolo bagno, costituito da wc e lavabo, posto in adiacenza al sottoscala mentre al piano ammezzato, si rileva la presenza di una nicchia posta a circa m. 1,00 dalla quota di calpestio del vano stesso. Nel medesimo vano non si rileva la presenza di un camino posto in prossimità del piccolo balcone prospiciente via Esquilino, invece rappresentato nella detta planimetria agli atti.

Pertanto, al fine di aggiornare la planimetria catastale attualmente in atti allo stato dei luoghi rilevato nell'unità immobiliare, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA a firma di tecnico abilitato con un costo complessivo di circa euro 550,00 come meglio indicato nella perizia di stima.

La costruzione è antecedente al 31.10.1942. L'accertamento esperito dallo stimatore presso il Comune di Canosa di Puglia consente di riferire che per l'immobile in questione non sono stati rilevati titoli edilizi. Inoltre, l'immobile risulta completamente ristrutturato sine titulo. Pertanto, al fine della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, necessita regolarizzare gli interventi eseguiti mediante CILA "tardiva" o in Sanatoria da effettuarsi ai sensi dell'art. 6- bis comma 5 del DPR 380/01, con un costo complessivo di circa euro 2.540,25 come meglio indicato nella perizia di stima.



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'immobile è in uso al debitore esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 18.384,75 (euro diciottomilatrecentottantaquattro/75)

OFFERTA MINIMA: euro 13.788,56 (euro tredicimilasettecentottantotto/56)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 370,00 (euro trecentosettanta/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 e www.astalegale.net nonché mediante affissione di n. 10 manifesti murali nel Comune di ubicazione dell'immobile.
- Custode giudiziario degli immobili è lo stesso Professionista Delegato dott.sa Giovanna Panzuto.
- 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, 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. Si fa espresso rinvio alla relazione di stima ed alle eventuali integrazioni depositate in Cancelleria che saranno disponibili per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet dei gestori delle pubblicità in precedenza indicati.
- 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'arch. Francesca Mele del 30 novembre 2023, 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia,



l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti, a propria cura e spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

- Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

- 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.

- Tutte le attività connesse alla presente vendita saranno espletate presso lo studio del Professionista Delegato tramite la piattaforma www.astetelematiche.it; per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio della dott.sa Giovanna Panzuto ad Andria (BT) in via Piave n.13 nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 17,00 alle ore 19,00 oppure contattando il Professionista Delegato ai nn. 0883.593893 – 0883.631851- e-mail: giovanna.panzuto@gmail.com.

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. 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 salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c., 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 27 maggio 2025**), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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.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.

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. 54/2023 R.G. Es. Tribunale di Trani" avente il seguente IBAN: **IT49N0303241340010000942295**, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

Il bonifico, con causale "Proc. Es. n. 54/2023 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, 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, 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 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 oneri fiscali, 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 del 27 febbraio 2024, 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, 28 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Giovanna Panzuto

