



TRIBUNALE DI TRANI

CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti al Professionista Delegato Avv. Maurizio Musci, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Trani, Dott.ssa Maria Azzurra Guerra, nella procedura esecutiva immobiliare n. 84/2018, con studio in Trani alla Via Vittorio Veneto n. 13, si procederà alla vendita sincrona telematica di cui all'art. 21 D.M. 26.2.2015 n. 32, del seguente immobile:

LOTTO n.1:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del mini-appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - via Doge Antonio Grimani nn.6-8, piano T-1. Il mini-appartamento si articola sui due livelli di un fabbricato costruito prima del 1967 nel nucleo antico di Canosa di Puglia. Ciascun livello è dotato di accesso indipendente da strada pubblica: il piano terra è accessibile al civico 6 di via Doge Grimani, mentre il piano primo è accessibile al civico 8 della medesima via. La sua struttura in muratura portante è realizzata in pietra calcarea compatta, con volte a botte. Il piano terra è costituito da due vani (un vano principale e un vano accessorio), più servizi (un bagno con presa d'aria ricavato all'interno del vano principale e un piccolo vano tecnico cieco sul fondo del vano accessorio), per una superficie utile interna di 55 mq. Esso confina con Via Grimani, con l'immobile che si descrive appresso, e con altra proprietà. Il piano primo è costituito da un unico vano principale con porta-finestra e balconcino, per una superficie utile interna di 26 mq. La copertura si raggiunge dal piano primo mediante scala a pioli. Esso confina con Via Grimani, con l'immobile descritto innanzi e con altra proprietà. Benché l'unità immobiliare sia stata oggetto di un recente intervento di fusione immobiliare e nonostante la struttura voltata del piano terra sia stata predisposta per un collegamento interno con il piano primo, i locali risultano di fatto separati da una parete divisoria realizzata a piano terra in prossimità della scala. La facciata principale su via Grimani si presenta in uno stato di avanzato degrado superficiale. Gli intonaci, datati e parzialmente compromessi, sono venuti via in più punti lasciando a vista il sottostante supporto murario. I locali al piano terra si

presentano allo stato rustico, privi delle finiture essenziali. Le pareti e le volte in pietra non sono state intonacate, né trattate. I pavimenti sono costituiti da piastrelle ceramiche di piccolo formato. Il cancelletto installato a protezione dell'ingresso evidenzia un significativo distacco delle zanche dagli stipiti del vano porta. Il locale al piano primo offre uno stato conservativo migliore. Le pareti sono state intonacate e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche di piccolo formato fino alla quota di imposta della volta. Mancano i battiscopa. Le volte sono realizzate con conci di pietra a vista e presentano una buona tessitura muraria. I pavimenti sono realizzati con piastrelle ceramiche montate a 45 gradi e parzialmente disconnesse. L'unica porta-finestra su balconcino è costituita da un vecchio infisso in ferro e vetro. Il vano scala che collega il piano terra al piano primo si presenta in condizioni discrete. Le pareti intonacate e/o rivestite con piastrelle ceramiche. Le alzatine dei gradini sono rivestite con piastrelle ceramiche e le pedate con lastre di pietra locale. Si segnala una riduzione significativa della larghezza dei primi gradini, ben al di sotto dei minimi di legge, per consentire il raccordo con i locali al piano terra. La zona presenta in generale scarsa disponibilità di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati al foglio 88, particella 1261 SUB 6, graffato con particella 1262 SUB 3, Via Grimani 6/8 (piano terra e piano primo), derivante da atto di compravendita per Notaio Francesco Campi del 07/06/2011, registrato a Bari 2 il 14/06/2011 al n. 19072 vol. 1T, Rep. n. 26189, Racc. N. 11173.

PREZZO BASE: €uro 19.652,62

OFFERTA MINIMA: €uro 14.740,00

OFFERTE IN AUMENTO: €uro 394,00

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In riferimento al Piano Urbanistico generale (PUG) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 18.03.2014, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade in zona C.U.T.S. ed è pertanto soggetto a piano di recupero. Si tratta delle ex zone A e B del nucleo antico che il PUG ha recepito dal Piano Regolatore Generale (PRG).

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o

usi civici. L'immobile non risulta agibile. Recentemente è stato oggetto di una fusione immobiliare senza opere che ha accorpato i locali al piano terra con quello al piano primo. La fusione è stata autorizzata con CILA n.75/19 (prot. 22408 del 17.06.2019), che è l'ultima pratica disponibile nel fascicolo del fabbricato.

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.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Dall'esame degli atti, si è appreso che i dati catastali storici riportati nella certificazione notarile sostitutiva sono stati aggiornati sino al 21/02/2018. Successivamente, ovvero in data 21/06/2019, gli immobili pignorati sono stati oggetto di una fusione catastale che ha soppresso tutti gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile sostitutiva, generando due nuove unità catastali tra loro graffate e così identificate: foglio 88 Particella 1261 Subalterno 6; foglio 88 Particella 1262 Subalterno 3.

La parte identificata al fg. 88 p.lla 1261 sub 6 è stata generata dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari: foglio 88 particella 1261 sub 4 (locale residenziale al piano terra); foglio 88 particella 1261 sub 3 (locale pertinenziale ad uso deposito al primo piano, poi diventato sub 5).

La parte identificata al foglio 88 particella 1262 sub 3 è stata generata dalla soppressione della seguente unità: foglio 88 particella 1262 sub 2 (vano interno al piano terra).

Non sussiste, pertanto, corrispondenza catastale e le attuali visure catastali dei beni pignorati non corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento, essendo oggi i beni oggetto di pignoramento un "unicum", così individuato: -foglio 88 particella 1261 SUB 6, graffato con particella 1262 SUB 3, Via Grimani 6/8 (piano terra e piano prima).

L'attuale planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, essendosi rilevate delle difformità: il collegamento interno rappresentato tra piano terra e primo piano, necessario per la concreta attuazione della

fusione immobiliare, non esiste, in quanto impedito da un varco murato a quota piano terra; il bagno rappresentato al piano primo non esiste.

Si evidenzia, in ultimo, che l'indirizzo riportato in visura catastale fa riferimento a "Vico Doge Antonio Grimani" anziché a "Via Doge Antonio Grimani", denominazione corretta. Poiché a Canosa di Puglia esiste sia "Vico Doge Antonio Grimani" che "Via Doge Antonio Grimani", la precisazione è necessaria per l'esatta individuazione del bene, come descritto oggi al catasto.

Provenienza

L'unità immobiliare, nella sua attuale conformazione, è pervenuta all'esecutato, giusta atto di compravendita per Notaio Francesco Campi del 07/06/2011, registrato a Bari il 14/06/2011 al n. 19072 vol. 1T, Rep. n. 26189, Racc. N. 11173.

Spese Condominiali

Non sussiste alcun condominio, trattandosi di singola unità immobiliare.

Stato di possesso: Essendo disabitato l'immobile, il possesso è mantenuto dal professionista delegato.

o o o o o o

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri ed ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per tutto ciò che concerne la consistenza, la descrizione e lo stato di manutenzione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alla relazione di stima, comprensiva degli allegati, a firma dell' Arch. De Pinto Ignazio Emilio, pubblicata -unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita- sui siti internet di seguito indicati. Pertanto, la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza ed accettazione della suddetta relazione di stima e nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta, del seguente tenore letterale *"il sottoscritto (nome e cognome) nato a il , dichiara di aver prima d'oggi letto, studiato ed approfondito la relazione di stima, comprensiva degli allegati, relativamente all'immobile oggetto della propria offerta di acquisto e di accettarne il contenuto integralmente senza eccezioni o riserve"*.

o o o o o o

Il presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del

Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet www.venditegiudiziarieitalia.it della società Abilio Spa; www.dobank.com; www.gobidreal.it.

Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di 10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Canosa di Puglia e lo stesso sarà altresì pubblicato, per estratto, sul quotidiano "La REPUBBLICA".

- Per l'ipotesi di ricorso al finanziamento bancario, si informa che esiste apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet www.abi.it e presso la Cancelleria del Tribunale di Trani.

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO il giorno 9 LUGLIO 2026 alle ore 11.00**, tramite la piattaforma internet www.venditegiudiziarieitalia.it della società Abilio Spa, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITÀ' DELLE VENDITE DELEGATE (salvo quanto diversamente disposto nei singoli estratti di avviso)

A) **Le offerte per partecipare a tale vendita:** l'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 cc. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita, **ovvero entro e non oltre le ore 12.00 del 8 LUGLIO 2026**, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita, www.venditegiudiziarieitalia.it della società Abilio Spa (l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia);

a.1) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

3) **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.4) il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata 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 versata la somma oggetto del bonifico ovvero sul c/c intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente **IT90B0542441720000001004282**; b.5) 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.6) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.7) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

C) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. 4' e 13 D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa;

D) **per l'ipotesi di offerta per persona da nominare**, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte; d.1) il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; d.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; d.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.

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, sul c/c intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente **IT90B0542441720000001004282**;

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine e l'orario fissati per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto precedente.

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine e dell'orario fissati dal professionista delegato per la presentazione delle offerte ovvero le **ore 12.00 del giorno 08 Luglio 2026**, 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.

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, ovvero sul c/c intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente **IT90B0542441720000001004282**. 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.

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, ovvero sul c/c intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente **IT90B0542441720000001004282**, 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 cc. 2 c.c.. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

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.

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura. I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it, della società Abilio Spa; www.dobank.com; www.gobidreal.it;

I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it;

Tutte le attività connesse saranno effettuate tramite la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it della società Abilio SpA, come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato Avv. Maurizio Musci al n. 0883/489506 o al cell. 347/7221418.

Condizioni di vendita. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi

vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Trani, 22/04/2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Maurizio Musci