

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Francesco Lotito, dottore commercialista con studio in Andria (BT) alla Via Firenze n. 75, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Pastore, giusta ordinanza di vendita delegata del 6.3.2025, nella procedura esecutiva immobiliare n.211/2023 R.G.Es.,

avvisa

che il giorno 7 LUGLIO 2026 ALLE ORE 9,30 si procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica", sul portale internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) gestito dalla Astalegale.net S.p.A., dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

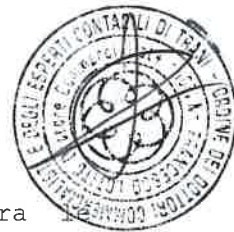
LOTTO UNICO

1) Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento a secondo piano sito in Canosa di Puglia (BT) alla Via Europa n.13/D, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Canosa di Puglia, al foglio 39, particella 578, subalterno 79, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 121 mq, scala D, interno 1, rendita catastale € 312,46.

2) Piena proprietà per la quota di 1/1 del box auto a piano interrato sito in Canosa di Puglia (BT) alla Via Europa n.15, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Canosa di Puglia, al foglio 39, particella 578, subalterno 105, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq., interno 15, rendita catastale € 43,69.

L'appartamento fa parte di un complesso di due lotti (A-B) con n.7 scale, facente parte di un piano Quadro di Edilizia convenzionata e sovvenzionata (L. n.457/78), con ultimazione lavori nel 1988. All'appartamento si accede dall'atrio condominiale di Via Europa n.13, scala D, con ingresso dalla palazzina B/4.

L'appartamento sviluppa un'altezza media di 2,70 m ed è composto da quattro vani ed accessori, con pertinenziale vano garage al piano cantinato (box auto) a cui si accede dall'atrio condominiale di Via Europa n.13, con ingresso adiacente al portone della palazzina B/4 o da rampa di accesso al civico n.15 della stessa via.



Costituiscono parti comuni dell'appartamento, l'atrio compreso tra palazzine " B/1, B/2, B/3, B/4" al quale si accede da via Europa 13, nonchè la porzione di giardino identificate al fg.39, p.lla 578, l'androne vano scala e ascensore, il locale macchina ascensore e il locale adibito ad imp. autoclavi identificati rispettivamente al fg.39, p.lla 578, sub. 75, 90 e 112.

Al box auto si accede dall'atrio condominiale di via Europa n.13 con ingresso adiacente al portone della palazzina B/4 o da rampa di accesso al civico n.15 della stessa via e posto al primo piano interrato, confinante con vano scala di esodo (scala D), corsia di scorrimento e altra proprietà. Il box auto sviluppa un'altezza media di 3,20 m.

Costituiscono parti comuni del box auto, la rampa e corsia di scorrimento e il locale adibito a imp. autoclavi e imp. antincendio identificati rispettivamente al fg.39, p.lla 578, sub. 4 e 160.

Gli immobili in oggetto sono stati costruiti in virtù di Concessione edilizia n.81 rilasciata dal Comune di Canosa di Puglia il 6.12.1986 e variante n.1/E del 12.2.1989. Certificato di abitabilità n.27 del 19.7.1989. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato in forza di atto di compravendita a firma del notaio Italo Coppola di Canosa di Puglia del 31.7.1989, rep. 54267, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Trani il 26.8.1989 al n.15726 Reg. Gen. e n.12362 Reg. Part. e registrato all'Ufficio delle Entrate di Barletta il 21.8.1989 al n.431.

Entrambi gli immobili sono occupati dal debitore. La vendita non è soggetta ad IVA

Valore base d'asta: € 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00).

Offerta minima: € 40.000,00 (euro quarantamila/00).

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00) in sede di gara a seguito di più offerte.

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata SENZA INCANTO IL GIORNO 7 LUGLIO 2026 ALLE ORE 9:30, presso il portale internet www.spazioaste.it gestito dalla Astalegale.net S.p.A., mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32.

#### MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

1. l'offerta per partecipare a tale vendita, in bollo digitale da 16,00 euro, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile



salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno 6 LUGLIO 2026 con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offerta@pvp.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 (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). Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

2. 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 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, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese. Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia essa di persone che di capitali, occorre indicare i dati identificativi di tale società, incluso codice fiscale e partita iva, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della società e la legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della stessa; 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 e 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 o anche inferiore fino ad un quarto del valore base (ovvero, il prezzo offerto dovrà essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita) 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 addebitata la somma oggetto del bonifico; 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 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;

3. 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;

4. 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. n.32/2015, da versarsi sul conto corrente intestato alla "Proc. Esec. n.211/2023 R.G. Es. Tribunale di Trani", IBAN: IT05Y0303241340010001109943, causale bonifico: "cauzione vendita del 19 marzo 2026";

5. sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione sopra indicata;

6. l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal 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;

7. versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo - detratta la cauzione già versata - 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;

8. dichiarazione antiriciclaggio: ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, pena la decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione;

9. 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;

10. 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.

11. altre condizioni di vendita. a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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; b) 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, difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, 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; c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; e) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione; f) gli oneri fiscali, nonché gli ulteriori oneri derivanti dalla vendita, inclusi gli onorari del professionista delegato relativamente al trasferimento del bene, sono a carico dell'aggiudicatario;

**12. rinvio.** Per tutto quanto non previsto si rinvia a quanto indicato nell'ordinanza di vendita delegata del 6.3.2025 e si applicano le vigenti disposizioni di legge. La partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza ed accettazione della relazione di stima depositata in Cancelleria in data 29.10.2024 dall'Ing. Caporale Antonio e conservata in copia presso lo studio del professionista delegato in Andria alla Via Firenze n.75, contattando lo stesso il lunedì, il mercoledì e il venerdì dalle ore 15,00 alle ore 18,30, ai seguenti recapiti: tel. 0883/553666, mail: aflatito@libero.it, pec: f.lotito@arubapec.it.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati online, inoltre, sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Andria, 14.4.2026

Il professionista delegato  
dott. Francesco Lotito