Proc. n. 106/2024 R.G. Es.Imm.

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti all'Avv. Margherita Leone, con studio in Andria in Corso Cavour n. 9, scala B, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice del Tribunale di Trani, dott.ssa Francesca Pastore, con ordinanza resa in data 2 ottobre 2025 e con successivo provvedimento reso all'udienza del 1° ottobre 2026 dal Giudice, dott.ssa Margherita Valeriani, il giorno **29 gennaio 2027 alle ore 11:30** 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.astalegale.net"**, secondo le condizioni di vendita in seguito specificate, dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

A. Appartamento Minervino Murge (BT) - Viale Giuseppe di Vittorio 1, piano 2, censito nel catasto fabbricati del Comune di Minervino Murge al foglio 117, p.lla 60, sub 3, piano 2, cat A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 360,23.

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato a Minervino Murge (BT) - Viale Giuseppe di Vittorio 1, posto al secondo piano, avente accesso dalla porta a destra per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 60, Sub. 3, Categoria A3.
La struttura portante è mista, con murature portanti sul perimetro ed un telaio in c.a. nella porzione centrale. I solai sono piani, verosimilmente con struttura laterocementizia. L'unità immobiliare ha pianta compatta, e si articola in tre vani principali (soggiorno con angolo cucina, due vani letto) ed un bagno.
Sono altresì presenti due balconi, uno con accesso dal soggiorno ed affaccio su Viale Giuseppe Di Vittorio (esposizione ad Ovest), e l'altro con accesso dai vani letto ed affaccio sul retro dell'edificio (esposizione ad Est).
Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera, e persiane esterne in alluminio verniciato. Le porte di comunicazione interna sono in alluminio e vetro. La porta di ingresso è blindata.
La pavimentazione interna di tutti i vani è in gres porcellanato.
È presente un impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia (posta sul balcone del soggiorno), la quale è utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.
La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al debitore esecutato per esserselo attribuito in piena proprietà esclusiva in regime di separazione dei beni, per atto di divisione a stralcio dell'8.04.2009 (rep. 385/249) per atto Notaio Mancini Alberto Mario in Andria, trascritto il 5.05.2009 nn. 8739/6139 da comproprietà con altri due soggetti.
L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Valore base d'asta: € 24.772,50 **(euro trentamilanovecentosessantacinque/63).**
Offerta minima: € 18.579,38 **(euro ventitremiladuecentoventiquattro/23).**

Rilancio minimo: € 500,00 (euro cinquecento/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 29 gennaio 2027 alle ore 11:30** presso il portale del gestore delle vendite pubbliche www.astalegale.net, mediante modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

A) **L'offerta per partecipare a tale vendita:** in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata, entro il giorno non festivo precedente la vendita **(ore 12:00 del 28 gennaio 2027),** 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 (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;

B) **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. 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; 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 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 sul quale è stata 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;

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 il

procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; 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; 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.

Cauzione. 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 su c/c intestato alla procedura in oggetto avente il seguente IBAN: **IT17V0303241340010001172658**, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

Il bonifico, con causale "Versamento cauzione lotto unico proc. esec. imm. n. 106/2024" dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12,00 del giorno non festivo precedente l'esame delle offerte).

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 suddetta.

Esame delle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno **29 gennaio 2027 alle ore 11:30** 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.

Modalità di deliberazione sulle offerte.

a) UNICA OFFERTA: se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta 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.

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 di cui al successivo punto.

b) 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 massino 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 stare 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'anteriorità

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, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.
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.
Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
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, imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) se dovuta, compresi gli oneri del Professionista Delegato, 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.
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 o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; 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) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet dei gestori della pubblicità innanzi indicati; f) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Presso lo studio dell'Avv. Margherita Leone in Andria in Corso Cavour n. 9, scala B, è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura, contattando il Professionista Delegato nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16,00 alle ore 20,00, ai seguenti recapiti: tel. 3477266633, pec: margherita.leone@pec.ordineavvocatitrani.it, e-mail: margheleone@gmail.com.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito www.astalegale.net.

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.

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

Andria, 22 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Margherita Leone

