Proc. n. 235/2024 R.G.

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO
DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA
EX ART. 21 D.M. 26.02.2015 N.32

***

Il sottoscritto avv. Andrea Pagliani, con studio ad Andria alla via De Nicola n. 6, indirizzo pec: andrea.pagliani@pec.ordineavvocatitrani.it, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 235/2024 R.G. Es. Tribunale Trani dall'Ill.mo G.E. dott. Margherita Valeriani con Ordinanza di Vendita in data 05.02.2026, e successivo provvedimento reso all'udienza del 15.10.2026

RENDE NOTO

che il giorno **25 febbraio 2027** alle ore **12.00** con il seguito, si procederà sul portale del gestore delle vendite pubbliche Aste Giudiziarie In Linea s.p.a. **www.astetelematiche.it** alla vendita senza incanto con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26.02.2015 n. 32 con ribasso del bene immobile di seguito descritto con le modalità appresso riportate.

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento facente parte del fabbricato per civili abitazioni sito in Corato alla via Alemanni n. 19, posto al piano terzo ed avente accesso dalla porta posta di fronte alla rampa di scale che sale verso il quarto piano, composto da un vano adibito a sala soggiorno all'interno del quale è ubicato un camino decorativo, vano adibito a ripostiglio, camera da letto matrimoniale e bagno, confinante con Via Orazio Flacco, con appartamento interno 7 (sub 26) proprietà Spallucci Giuseppe salvo altri, con vano scala comune, con appartamento interno 9 (sub 28) proprietà Valente Angela salvo altri, riportato nel n.c.e.u. di Corato al foglio 31, particella 60, subalterno 27, via Alemanni n. 19, piano 3, categoria A/2, classe 3^, vani 4,5, superficie catastale mq. 89 (escluse aree scoperte per 86 mq.), rendita catastale euro 360,23. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, poiché l'unità immobiliare in oggetto si presenta con una distribuzione interna diversa, oltre a risultare oggetto di fusione con altra unità immobiliare adiacente, alla quale è collegata con una porta di accesso realizzata all'interno dell'appartamento posta a sinistra rispetto alla porta di ingresso dell'appartamento, oltre ad essere stata privata della cucina.

Stato di Possesso

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e da suo nucleo familiare.

Prezzo Base: euro 87.536,89 (ottantasettemilacinquecentotrentasei/89);
Offerta Minima: euro 65.652,67 (sessantacinquemilaseicentocinquantadue/67);
Offerta minima in aumento: euro 1.000,00 (mille/00)

Descrizione fabbricato e stato di conservazione del lotto

La costruzione del fabbricato risulta essere stato iniziata nel 1980. Il bene è ubicato in posizione semicentrale in un'area residenziale a ridosso del nucleo più antico della città. L'immobile è posto al terzo piano del fabbricato di maggior consistenza ed è servito da ascensore condominiale. Gli infissi esterni sono tutti in legno con vetrocamera e dotati di avvolgibili in PVC. Il sistema di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas e termosifoni in ghisa, mentre il raffrescamento è garantito da n. 2 split posizionati nella sala soggiorno e nella camera da letto.

Lo stato conservativo dell'immobile è generalmente ottimo, stanti le pregiate rifiniture e nonostante gli impianti a norma ma datati, come gli infissi esterni.

Situazione urbanistica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è stata realizzata in forza di concessione edilizia n. 91/80 del 29.04.1980 (pratica edilizia n. 441/80). L'edificio è stato dichiarato abitabile con Autorizzazione Abitabilità n. 53 del 30.09.1981. In seguito agli accessi agli atti operati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corato, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa alla singola unità immobiliare, seppure la stessa risulti evidentemente ristrutturata e, di fatto, oggetto di interventi edilizi allo scopo di fondere l'unità immobiliare oggetto di vendita intestata al debitore esecutato, con l'adiacente unità immobiliare contraddistinta nel catasto edilizio del comune di Corato al foglio 31, particella 60, sub 28, intestata alla sig.ra Valente Angela.

Le difformità rilevate sono regolarizzabili ricostituendo lo stato legittimo dell'immobile mediante SCIA in sanatoria: l'immobile quindi risulta non conforme, ma regolarizzabile. I costi di regolarizzazione, sono stati stimati dal c.t.u. in complessivi euro 7.000,00 oltre i.v.a., oltre ad euro 570,00 per la variazione catastale (DOCFA e diritti catastali).

In ordine alla regolarizzazione urbanistica, si rammenta che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii., purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Provenienza

L'appartamento è pervenuto al debitore esecutato giusta atto di compravendita a rogito del notaio dr. Romualdo De Scisciolo di Corato in data 03.08.2007 repertorio n.7 587 e raccolta n. 3338, trascritto in Trani in data 06.08.2007 al n. 19835 di Registro Generale ed al n. 13321 di Registro particolare. Al dante causa del debitore esecutato l'appartamento è pervenuto giusta atto di compravendita a rogito del notaio dr. Capozza Domenico di Corato in data 08.11.2001 repertorio n. 57294 trascritto in Trani in data 03.12.2001 al n. 21463 di Registro Generale ed al n. 15938 di Registro particolare.

Regime patrimoniale del debitore esecutato

Il debitore esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

Regime fiscale della vendita

La vendita non è soggetta ed i.v.a.

Si omette il nome del proprietario ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

A) L'offerta per partecipare alla vendita, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, e sarà irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c.; essa dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, 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 Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. **www.astetelematiche.it**

a.1) 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.2) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

B) L'offerta dovrà contenere:

b.1) Il 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 documentazione attestante la legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della stessa;

b.2) L'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e il nome del professionista delegato alla vendita.

b.3) La data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

b.4) I dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta.

b.5) 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.

b.6) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento, nonché il codice IBAN del conto dal quale è stata prelevata la somma oggetto del bonifico disposto dall'offerente.

b.7) Il 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.8) La dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.9) 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.

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 del D.M. n. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto della procedura, entro il termine ultimo per offrire (ore 12.00 del giorno precedente l'esame delle offerte); IBAN della procedura: **IT38R0710141340000000006970**, causale bonifico: **"Cauzione vendita 25.02.2027 proc. n. 235/2024 R.G. Es.".**

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.

L'offerta sarà inefficace: a) se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) se inferiore all'offerta minima; **c)** se non accompagnata dalla cauzione dinnanzi indicata.

d.4) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui fissato per la presentazione delle offerte, 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. Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo prezzo, detratto l'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, non

suscettibile di proroga), 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.
In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto 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, 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.
Dichiarazione antiriciclaggio. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare la professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. n. 231/2007. Se nel termine fissato per il versamento del prezzo non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585 4 comma c.p.c., il professionista delegato né darà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando una nuova vendita e richiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte di prezzo già versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza
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.
Pluralità 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, che 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 d'asta stabilito per

l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto.
La gara non sarà indetta e non si procederà alla vendita in tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita.
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 d'asta dell'esperimento di vendita in corso, il Professionista Delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.
Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte in aumento, presentate successivamente.
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.
I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. www.astegiudiziarie.it sul sito di Astalegale,net s.p.a. www.astalegale.net, nonchè sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
Informativa per finanziamenti. 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.
Immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
Condizioni di vendita. La vendita, in quanto forzata: a)- ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6.06.2011 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b)- è a corpo e non a

misura, sicchè 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, sicchè 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati e 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 trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; e)- è stata regolarmente rilasciata in precedenza l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio; f)- se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; g)- gli oneri fiscali della vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; h)- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito internet dei gestori della pubblicità e di Procedure.it

Rinvio. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge. Per ogni ulteriore informazione, anche relativa alla generalità dei comproprietari, di cui si omette il nome ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003, tutti gli interessati potranno rivolgersi presso tale studio oppure contattando il Professionista Delegato al numero telefonico 0883/592559, PEC: andrea.pagliani@pec.ordineavvocatitrani.it, e-mail: studleg.pagliani@libero.it

Trani, li 4 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Pagliani

