

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. MICHELINA SANTO**  
**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**  
**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**  
**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

*Proc. n.107/2023 R.G.Es.*



## **TRIBUNALE DI TRANI**

### **AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto **Avv. Micheline Santo**, con studio in Andria al Viale Gramsci 14, Professionista Delegato alle operazioni di vendita, nella procedura esecutiva immobiliare n.107/2023 Rg Es. dal Giudice delle Esecuzione del Tribunale di Trani dottoressa Maria Azzurra Guerra con ordinanza del 11 giugno 2024,

### **RENDE NOTO**

che il giorno **11 febbraio 2025 alle ore 9,30**, si procederà all'apertura delle buste telematiche e alla contestuale delibera sulle offerte pervenute nella vendita senza incanto **mediante la MODALITA' TELEMATICA di cui all'art.21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32 "Vendita sincrona telematica" tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)** (secondo le condizioni di vendita appresso indicate) dell'immobile di seguito descritto:

### **LOTTO UNICO**

**Appartamento** al piano rialzato, con accesso dall'atrio al piano terra, di mq. 124,75, vani cinque più accessori, oltre a due balconi di mq. 6,19 con affaccio su Via Rapisardi e di mq. 19,26 con affaccio su Via Franklin. Confina con Via Rapisardi a Nord, con via B. Franklin a sud, con altre proprietà ad Ovest ed Est.

**Riportato in catasto fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al Foglio 29,**

**STUDIO LEGALE**

**Avv. MICHELINA SANTO**

**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**

**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**

**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

**p.lla 89, sub 12 – Vico Beniamino Franklin n. 19 Piano T. dati di superficie mq. 136 – mq. 124 escluse aree scoperte.– Catg. A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani- Mq 124 escluse aree scoperte. Rendita catastale Euro 578,43**

**Deposito a piano seminterrato**, al rustico di altezza 2,35 m. utilizzato per ricovero attrezzi e prodotti agricoli. Confina con Via Rapisardi a Nord, con altra proprietà a sud ed Est, con appartamento al sub 12 ad Ovest.

**Riportato in catasto fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al Foglio 29, p.lla 89, sub 23 – Vico Beniamino Franklin n. 19 Piano S1.– Catg. C/2, Classe 4, Consistenza mq. 104 - dati di superficie mq. 116. Rendita catastale Euro 182,62**

**REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' CATASTALE**

I beni pignorati sono stati costruiti in forza di Licenza di Costruzione N. 12 del 26 gennaio 1979 e successiva variante approvata il 17/07/1980, dotati di Autorizzazione di Abitabilità N. 8/1983 del 25 luglio 1983.

L'appartamento presenta alcune difformità edilizie rispetto al progetto approvato.

Le difformità sono:

- scala di accesso realizzata in maniera diversa da quanto risulta dal progetto di concessione, è “perpendicolare” al balcone, mentre quella di concessione è parallela;
- nel progetto di concessione, è presente un altro accesso da via Rapisardi, che in effetti non è stato realizzato.

**STUDIO LEGALE**

**Avv. MICHELINA SANTO**

**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**

**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**

**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

• La distribuzione interna degli ambienti è diversa da quanto riportato nel progetto approvato.

Le difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. I costi per ottenere la sanatoria sono quantificabili in € 1.900,00 circa per la presentazione di una Cila in sanatoria, che comporta una oblazione di € 1.000,00 (art. 6 bis comma 5 del 380/2001), e altri € 900,00 circa per spese tecniche e diritti di segreteria al Comune di Canosa di Puglia.

Mentre catastalmente la planimetria è conforme alla situazione reale.

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile è situato in zona di Completamento B2

**PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

Il bene è pervenuto all'esecutato il 09.09.2008, per atto di compravendita stipulato dal notaio Chiara D'Ambrosio di Canosa di Puglia Rep. N. 5581/2723 e trascritto a Trani il 12/09/2008 NN. 18141/12975.

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile è libero.

**PREZZO BASE: €. 76.125,00**

**OFFERTA MINIMA: €. 57.093,75**

**OFFERTE IN AUMENTO €. 1.550,00**

Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno ed ampio riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Ingegnere

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. MICHELINA SANTO**  
**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**  
**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**  
**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

Oscar Michele Crescente, depositata in atti. **La partecipazione alla vendita pre-  
supporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica  
d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione da inserire nella domanda di par-  
tecipazione alla vendita telematica.**

Si fa espresso rinvio alla suddetta relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli gravanti sugli immobili.

\*\*\*\*

## **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

### **TELEMATICA SENZA INCANTO**

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicato, verrà tentata **SENZA INCANTO l'11 febbraio 2025 alle ore 9,30**, tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32:

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 comma 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita (10 febbraio 2025) 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](mailto: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

**STUDIO LEGALE**

**Avv. MICHELINA SANTO**

**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**

**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**

**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

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 minorenni, 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 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, *non suscettibile di proroghe*, dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla

**STUDIO LEGALE**

**Avv. MICHELINA SANTO**

**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**

**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**

**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

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.1) **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; 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;

e) Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata **cauzione** di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12, DM 32/15 da effettuarsi sul c/c acceso presso la Banca d'Andria, intestato alla

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.107/2023 RG.ES del Tribu-**

**STUDIO LEGALE**

**Avv. MICHELINA SANTO**

**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**

**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**

**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

**nale di Trani avente il seguente IBAN: IT02T0710141340000000006210, con valuta di accredito sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per offrire (10 febbraio 2025), giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Il bonifico dovrà avere la seguente causale: **Proc Esec. Imm.re n.107/23 RG. Es. Tribunale di Trani, lotto unico, versamento cauzione.** Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

f) L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 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 del Ministero della Giustizia, tramite il servizio "pagamenti online", all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/>.

g) 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.

h) **Inefficacia dell'offerta:** sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto e).

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. MICHELINA SANTO**  
**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**  
**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**  
**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno **l'11 febbraio 2025** (il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte), alle ore 9,30 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 Gara Virtuale: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

#### **Modalità di deliberazione sulle offerte**

##### **a) 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. 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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate le istanze di assegnazione.

##### **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 dele-



**STUDIO LEGALE**

**Avv. MICHELINA SANTO**

**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**

**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**

**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

gato 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'antiorità 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

**STUDIO LEGALE**

**Avv. MICHELINA SANTO**

**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**

**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**

**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

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.

**DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO** Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L.gs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

**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 po-

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. MICHELINA SANTO**  
**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**  
**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**  
**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

ste 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.

**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. Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

**CONDIZIONI DI VENDITA** La vendita 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 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; 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 (es. oneri urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno pre-

**STUDIO LEGALE**

**Avv. MICHELINA SANTO**

**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**

**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**

**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

cedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Qualora l'immobile fosse stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito e a sua cura e spese, 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 domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri con saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

**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](http://www.abi.it);

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. MICHELINA SANTO**  
**Viale Gramsci 14 - 76123 Andria (BT)**  
**Tel/fax 0883.898107 - 3489324569**  
**E-mail: [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com)**

**VISITE** Ai sensi dell'art.560 c.p.c., **la richiesta di visita al bene dovrà avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche**, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

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

\*\*\*

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "garavirtuale" e "astegiudiziarie.it" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il presente avviso sarà pubblicato inoltre, mediante annuncio sul quotidiano La Repubblica e affissione di n.10 manifesti murali nel Comune di Canosa di Puglia.

Presso lo studio del professionista delegato, Avv. Michelina Santo, in Andria, Viale Gramsci 14, telefono 0883/898107-3489324569 – [avv.michelasanto@gmail.com](mailto:avv.michelasanto@gmail.com) – [michelina.santo@pec.ordineavvocatitrani.it](mailto:michelina.santo@pec.ordineavvocatitrani.it), previo appuntamento, potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

Trani, 13 novembre 2024

***Il Professionista delegato***

**Avv. Michelina Santo**