Divisione giudiziaria RG 91010107/2004

TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

SENZA INCANTO

Il sottoscritto Notaio Pietro Acquaviva, con studio a Bisceglie in via Petronelli n. 16, delegato alle operazioni di vendita nella divisione giudiziale RG n. 91010107/2004 dal Tribunale di Trani, con provvedimento del 15.06.2026 con cui è stata modificata l'Ordinanza di delega del 04.06.2026,

AVVISA

che il giorno 21 gennaio 2027 alle ore 10,00, con il seguito, procederà alla vendita senza incanto nella modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/15 degli immobili appresso indicati, meglio descritti nella Relazione Tecnica di stima e nelle successive integrazioni a firma dell'esperto Ing. Giuseppe Zenobj, alle quali si fa completo riferimento, tramite il portale internet: www.venditegiudiziarieitalia.it, secondo le condizioni di vendita appresso indicate.

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito al piano rialzato e del box auto sito al piano terra, facenti parte del fabbricato sito ad Andria in Viale Gramsci n. 20.

L'appartamento è distinto con il numero interno due; è composto da quattro vani ed accessori, della superficie lorda di mq 143,00, comprensiva: dell'intero spessore dei muri perimetrali e delle tramezzature interne, di metà dello spessore dei muri a confine, oltre alla metà della superficie dei balconi; confinante con vano scale, proprietà di terzi sugli altri lati.

L'appartamento è identificato in catasto fabbricati del Comune di Andria al **fg. 30, p.lla 1202, sub. 2**, viale Gramsci 22, int. 2, piano T, cat. A/2, cl. 2A, vani 7, sup.cat. mq. 141, rendita cat. € 831,50.

Il box auto, distinto con il numero interno due, della superficie lorda di mq. 14,00 circa, comprensiva delle murature, oltre alla metà delle murature a confine con altre unità immobiliari, ha una struttura in muratura con sovrastante copertura in lastre di cemento amianto, in parte ammalorate, poggiata su elementi (travi e travicelli) in legno e pavimentazione in cemento; confinante con area comune e con proprietà di terzi sugli altri lati.

Il box auto è identificato in catasto fabbricati del Comune di Andria al **fg. 30, p.lla 1285, sub. 4**, viale Gramsci 22, int. 2, piano T, cat. C/6, cl. 5A, cons. mq. 11, sup.cat. mq. 14, rendita cat. € 35,22.

Detti immobili sono occupati da alcuni dei comproprietari.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i predetti cespiti è stato realizzato in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Andria il 16.09.1970, pratica n. 309/332 ed è munito di autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Andria in data 19 novembre 1971, pratica n. 534, con decorrenza dal 5 ottobre 1971. In particolare, per il box auto è stata rilasciata dal Comune di Andria concessione in sanatoria in data 23 marzo 2001 n. 4590 /S del Registro, P.E.C. n. 3956/C.

Il CTU ha evidenziato che, diversamente dal progetto approvato, è stato realizzato un accesso al fabbricato sul prospetto posteriore, piuttosto che su quello prospiciente viale Gramsci, modificando sostanzialmente lo stesso prospetto principale e la destinazione d'uso di quella porzione dell'androne portone che è stata annessa alle unità immobiliari di piano rialzato; lo stesso CTU ha altresì evidenziato una diversa disposizione dei serramenti esterni ed anche una diversa dimensione degli stessi; ed ancora ha messo in evidenza una distribuzione interna dei vani differente da quella approvata, nonché una maggiore superficie del balcone realizzato sul prospetto posteriore.

Gli abusi edilizi potranno essere sanati dall'aggiudicatario a proprie cure e spese nei termini di legge, ove ne ricorrano i presupposti, nonché nel rispetto della normativa prevista dagli artt. 93 e seguenti del DPR n. 380/2001.

Gli immobili sono pervenuti ai comproprietari per un terzo in virtù di contratto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Tommaso Branno, già di Andria, il 23.11.1995, rep. n. 12226/2533 trascritto Trani il giorno 01 dicembre 1995 ai nn. 20036/16039, e, per i restanti due terzi, per successione ereditaria alla madre di due degli attuali comproprietari, deceduta *ab intestato* ad Andria il 16.02.1995, denunzia n. 82, vol. 320 del 23.11.1995 (modificata, limitatamente al box auto, con denunzia n. 1150, vol. 9990 del 31.08.2015).

Gli immobili in esame saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, se e come esistenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, così come disciplinate dall'art. 1117 c.c. ed in particolare sulle aree circostanti l'edificio, escluse quelle occupate

dai box e dalla rampa di accesso all'interrato ed alla relativa copertura, rampa ed interrato di cui i danti causa originari si sono riservati la proprietà.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo.

VALORE BASE: € 150.320,00 (centocinquantamilatrecentoventi/00);

OFFERTA MINIMA: € 112.740,00 (centododicimilasettecentoquaranta/00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.006,40 (tremilasei/40).

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, affisso con manifesti murali nel Comune di Andria, pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet gestiti dalle seguenti società: Abilio s.p.a. (www.venditegiudiziarieitalia.it) e Gobid International Auction Group s.r.l., a cui si fa completo riferimento.

* * * * * *

Il Giudice ha disposto procedersi alla vendita senza incanto, nelle forme di rito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "VENDITA SINCRONA TELEMATICA", per cui gli offerenti potranno procedere a presentare offerte e cauzione in via telematica, tramite la piattaforma gestita dalla società Abilio s.p.a. (www.venditegiudiziarieitalia.it).

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA - Offerte. Le offerte di acquisto potranno essere presentate, in bollo da € 16,00, con modalità telematica, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 20 gennaio 2027.

A. Le offerte di acquisto telematiche devono essere sottoscritte digitalmente dall'offerente, sono irrevocabili salvi i casi di cui all'art. 571, co. III, c.p.c., dovranno essere effettuate entro le ore 12,00 del 20 gennaio 2027 con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/15, 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.venditegiudiziarieitlia.it) (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).

a1) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; b) l'offerta dovrà contenere: b1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio dell'offerente, 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 (vanno allegate copie del documento di identità e del codice fiscale, e va indicato il regime patrimoniale). 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; b2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; b3) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; b4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; b5) il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore 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 addebitata la somma oggetto del bonifico al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione, al netto degli oneri bancari, in caso di mancata aggiudicazione; b6) termine non superiore a 120 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 120 giorni; b6) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima; b8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; c) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui agli artt. 12 co. IV 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 Avvocato, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte l'Avvocato aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; d1) 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; d2) il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione su formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della cancelleria.

Si procederà all'esame delle offerte alla suddetta data del 21 gennaio 2027 alle ore 10,00.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad effettuare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Cauzione. L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari complessivamente al 10% del prezzo offerto (cui va aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di marca da bollo), da versarsi mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta di bonifico eseguito, con valuta di accredito – entro il 20 gennaio 2027 – sul conto corrente della procedura acceso presso la Banca Intesa Sanpaolo filiale di Bisceglie, intestato a "*Tribunale Trani*" (IBAN IT08R0306941362100000069896), con causale "*Versamento cauzione lotto unico RGEs n. 91010107/2004 Trib. Trani*", entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (giorno precedente l'esame delle offerte, quindi entro il 20 gennaio 2027, alle ore 12,00).

Il bonifico dovrà quindi essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. È pertanto onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Il pagamento del bollo (€ 16,00) dovrà essere fatto telematicamente con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici (https://pst.giustizia.it). La ricevuta di pagamento dell'importo di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

In caso di non aggiudicazione ed all'esito della gara tra più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico su conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Inefficacia dell'offerta. L'offerta sarà inefficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione, ovvero se inferiore all'offerta minima innanzi indicata o se l'offerente non ha prestato cauzione nei tempi e con le modalità suddette.

Deliberazione sulle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal professionista delegato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 32/2015, "vendita sincrona telematica", sulla piattaforma del Gestore della Vendita (www.venditegiudiziarieitalia.it). 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 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 oltre. Se l'unica 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 state presentate istanze di assegnazione.

B. PLURALITA' DI OFFERTE. In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui un'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 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 aver 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 nella presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato

nell’offerta, a norma dell’art. 573 c.p.c..

Versamento del prezzo e fondo spese. In caso di avvenuta aggiudicazione, l’offerente verserà il saldo, detratta la somma già versata a titolo di cauzione, entro il termine indicato in offerta (o, in mancanza, entro 120 giorni dall’aggiudicazione, termine non suscettibile di proroghe), 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 dell'istituto di credito procedente o intervenuto, 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.

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 (salvo eventuali necessarie integrazioni) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui le spese di registrazione, trascrizione e voltura, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura, ai sensi dell’art. 2770 co. II c.c..

Ed ancora, nello stesso termine, ai sensi dell’art. 585 ult. co. c.p.c., l’aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall’art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007.

Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all’espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Finanziamenti. Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari per l’acquisto degli immobili. La lista delle banche ed istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Condizioni di vendita. Si dà atto che, in ogni caso, la vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e

passive, se e come esistenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte i cespiti in vendita; b) è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di legge ai fini di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, nei termini di legge.

*****

Ogni eventuale informazione potrà essere acquisita nello studio del professionista delegato Notaio Pietro Acquaviva, a Bisceglie in via Petronelli n. 16, telefonicamente al n. 080.3954358 - 080.3992624 o a mezzo e-mail al seguente indirizzo: pacquaviva@notariato.it.

Altre condizioni e modalità di vendita sono riportate nella ordinanza di delega.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia.

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

Bisceglie, 02.11.2026

Il Professionista Delegato

Notaio Pietro Acquaviva