



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta **Avv. Anna Curci**, iscritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Trani alla Via Cavour n. 148, Tel. 0883.582247 – Cell. 347.6701322, pec: anna.curci@pec.ordineavvocatitrani.it, delegata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 47/2024 R.G.Es. dal Giudice del Tribunale di Trani con ordinanza del 23.06.2026

AVVISA

che il giorno **14.01.2027, alle ore 13.00 col seguito**, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed alla contestuale delibera sulle offerte pervenute nella vendita senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "*Vendita sincrona telematica*" tramite il portale internet delle Vendite Pubbliche: www.garavirtuale.it (secondo le "condizioni di vendita" appresso previste sub lett. A) degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Andria alla Via Riccardo Ceci n. 17, piano 2°, facente parte di una piccola palazzina priva di ascensore.

L'appartamento ha accesso dal vano androne-scale comuni ed è composto da tre camere, una cucina abitabile, un bagno prospiciente un pozzo luce e un ripostiglio/lavanderia, oltre a due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di vendita ha una consistenza commerciale complessiva di mq. 117,50 e un'altezza interna di 2,95 mt.

L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico - fognario.

Si segnala che sull'immobile oggetto di vendita grava un diritto di abitazione in favore dell'occupante per dieci anni, corrispondenti al raggiungimento dell'età di 28 anni dei due figli.

La vendita del bene non è soggetta IVA ed il prezzo è determinato al netto del diritto di abitazione per dieci anni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Appartamento distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 221, p.lla 333, sub 9, vani 5, Cat. A/3, Classe 4, consistenza 5 vani, R.C. € 568,10.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità Catastale: L'immobile risulta conforme.

Conformità Edilizia: L'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica: L'immobile risulta conforme.

Il compendio oggetto di vendita è stato realizzato con progetto di variante e sopraelevazione dell'anno 1977, giusta Concessione Edilizia n. 108 (Pratica n. 174/76) rilasciata in data 19.12.1977.

Per le opere consistenti nell'ampliamento del piano terra, primo e secondo piano, effettuate in assenza di autorizzazione da parte dell'autorità comunale, è stata presentata al Comune di Andria la relativa domanda di Condono edilizio, per la quale lo stesso Comune, in data 23.07.1996, ha rilasciato la corrispondente Concessione in sanatoria n. 1744/S del Registro P.E.C. n. 5458.

Agibilità o Abitabilità: Dagli accertamenti esperiti presso il Comune di Andria è emerso che per l'immobile non risulta mai richiesta e pertanto rilasciata l'agibilità o abitabilità.

TITOLO DI PROVENIENZA: L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio dott.ssa Maria Teresa Guerra del 14.12.2004, Rep. 65415/18112, con trascrizione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Trani in data 17.12.2004 ai n. 19714 Reg. Part. e n. 28780 Reg. Gen.

STATO DI POSSESSO: L'immobile è occupato.

VALORE BASE D'ASTA: € 63.050,00

OFFERTA MINIMA: € 47.287,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.500,00

Circa la consistenza e descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno ed ampio riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'**arch. Teresa Capogrosso, con studio in Trani alla Via Bachelet n. 49**, e la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica d'ufficio mediante apposita dichiarazione, da inserire nella domanda di partecipazione alla vendita telematica, di aver preso visione della perizia di stima e di ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

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

In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di legge al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, ove è possibile, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice; in difetto, l'immobile, laddove gravato da irregolarità, da dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

Termini e modalità per la presentazione delle offerte

Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate telematicamente a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno che precede la vendita, con le modalità e gli allegati 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 www.garavirtuale.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 dal Ministero della Giustizia).

L'offerta senza incanto, a pena di inefficacia, dovrà essere corredata di cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015 sul conto corrente intestato al **Tribunale di Trani** (procedura n. 152/2025 R.G.Es.) in essere presso l'Intesa Sanpaolo Spa, agenzia di Trani, alle seguenti coordinate: **IT51 0030 6941 7251**

0000 0019.037 con valuta di accredito sul conto entro il termine ultimo per la presentazione dell'offerta (ore 12:00 del giorno antecedente la vendita fissata); sul bonifico dovrà essere indicata la causale **"Proc. esec. n. 47/2024 R.G.Es. Tribunale di Trani – Versamento cauzione"**.

Nell'offerta telematica devono essere indicate le coordinate bancarie IBAN del rapporto sul quale è stato addebitato l'importo della cauzione al fine di consentire l'eventuale restituzione della cauzione versata, al netto degli oneri bancari.

Unitamente alla cauzione l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16,00, con le modalità indicate nel portale telematico. La ricevuta del pagamento dell'imposta telematica dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione unitamente alla dichiarazione di presa visione della consulenza tecnica d'ufficio e alla copia della ricevuta di bonifico della cauzione.

Versamento del prezzo. In caso di avvenuta aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta (o in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo – detratto l'acconto già versato - a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al **Tribunale di Trani** (procedura n. 152/2025 R.G.Es.) in essere presso l'Intesa Sanpaolo Spa, agenzia di Trani, alle seguenti coordinate: **IT51 0030 6941 7251 0000 0019.037** con causale **"Saldo prezzo Lotto Unico proc. n. 47/2024 R.G.Es. Tribunale di Trani"**. La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo dovrà essere prontamente consegnata al professionista delegato.

Versamento del fondo spese. L'aggiudicatario, nello stesso termine del versamento del saldo del prezzo, dovrà versare il fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al **Tribunale di Trani** (procedura n. 152/2025 R.G.Es.) in essere presso l'Intesa Sanpaolo Spa, agenzia di Trani, alle seguenti coordinate: **IT51 0030 6941 7251 0000 0019.037** con causale **"Fondo spese Lotto Unico proc. n. 47/2024 R.G.Es. Tribunale di Trani"**. La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata al professionista delegato.

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate a margine del presente estratto e all'ordinanza di delega pubblicata sul sito internet www.garavirtuale.it e sul portale vendite pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia.

E' possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura presso lo studio dell'avv. Anna Curci, in Trani alla Via Cavour n. 148, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17 alle ore 20 ovvero contattando i seguenti recapiti: 347.6701322 - 0883.582247 – mail: avv.annacurci@libero.it.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati sui siti www.garavirtuale.it, su siti gestiti dalle società Edicom Finance Srl e Gruppo Edicom Spa (www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it) nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia.

Condizioni e modalità di vendita telematica senza incanto

Offerte telematiche nella vendita senza incanto

A) L'offerta per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno che precede 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@giustiziacerit.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.garavirtuale.it) e 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. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa va allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un Ente bisogna allegare il certificato della Camera di Commercio ovvero la documentazione dalla quale risulti la costituzione dell'Ente o i poteri conferiti all'offerente; **b.2)** ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale 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.5)** il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata l'offerta o anche inferiore fino ad un quarto del valore base (pari al 75% del prezzo 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; **b.6)** 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; **b.7)** la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; **b.8)** e di 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, **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.

e) Cauzione nella vendita senza incanto: Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata la cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015.

f) 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 nei tempi e con le modalità di al punto e).

G. ESAME DELLE OFFERTE

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.

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 al successivo punto M).

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 di cui al successivo punto M).

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 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 di cui al successivo punto M).

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'antioriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

Al termine della gara, il professionista delegato provvederà alla **restituzione delle cauzioni** versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

H. 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 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento la 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.

I. 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; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

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

M. 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.

N. 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;

O. CONDIZIONI DI VENDITA.

Si avverte e rende noto:

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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) che 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 o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad 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) 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 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) che 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) che, 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) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità come innanzi individuati;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

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

Trani, 28.10.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Anna Curci



