Tribunale di Trani
Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 22/2025

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto dott. Riccardo DI NANNI, dottore commercialista con studio in Andria (BT) al viale Don Luigi Sturzo n. 61, delegato alle operazioni di vendita dalla Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Margherita Valeriani, giusta ordinanza resa in data 21 maggio 2026 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in intestazione,

AVVISA

che il giorno **26 gennaio 2027** alle ore **10:00**, per il tramite della piattaforma web www.gobidreal.it, si procederà alla vendita senza incanto del compendio pignorato di seguito descritto, con le modalità disciplinate dall'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica" che prevedono la presentazione delle offerte esclusivamente in via telematica previo accesso e registrazione sul portale www.gobidreal.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Bene N°1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Malcangi 213(ex 137), piano 1.
Bene N°2 - Deposito ubicato a Trani (BT) - via Malcangi 213(ex 137), piano S1.
Bene N°3 - Posto auto ubicato a Trani(BT) - via Malcangi 213(ex 137), piano S1.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA MALCANGI 213(ex 137), PIANO 1.

Proprietà 1/1 di appartamento sito in Trani alla via Malcangi n.213, posto al piano primo superiore, avente accesso dalla porta a sinistra di chi giunge salendo le scale, composta da un salone, tre camere da letto ed accessori con una veranda e due balconi a livello, confinante con vano scala, appartamento (Fg 25 particella 935 sub.3) di proprietà altrui e affaccio su area scoperta (particella 935 sub.7).

La vendita del bene non è soggetta IVA. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. L'immobile si trova in zona residenziale estensiva (Edificato esistente), nella zona sono presenti abitazioni, scuole, pubblici esercizi, supermercati, attrezzature sanitarie, spazi a verde pubblico, e trovasi a pochi passi da stabilimenti balneari e lungomare cittadino, oltre ad essere ubicato su strada di collegamento con la città di Bisceglie, per cui è vicino a fermate di mezzi pubblici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:
Esposizione: Nord, Sud. Altezza interna utile=3,0m. Str. verticali: scheletro in c.a. Solai: latero-cemento. Copertura: piana. Manto di copertura: pavimentazione con sottostante guaina. Pareti esterne ed

interne: rivestimento esterno con intonaco spatolato e piastrelle di klinker, interno con intonaco civile rifinito a ducotone. Pavimentazione interna: in ceramica sia nell'interno che sui balconi, nei bagni pavimento e rivestimento pareti in ceramica. Infissi esterni: in legno con vetro semplice e tapparelle in pvc. Infissi interni: porte in legno tamburate ed alcune tamburate con bussola in vetro. Volte: piane pittate a tempra. Scale: in c.a. rivestite in pietra di Trani e pareti e pavimento pianerottoli rifiniti in piastrelle di ceramica. Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico fognante, impianto termico autonomo a gas, citofono.
CONFINI: L'unità immobiliare confina con vano scale, appartamento (Fg 25 particella 935 sub. 3) di proprietà altrui e affaccio su area scoperta (particella 935 sub.7).
CONSISTENZA:

- ABITAZIONE: superficie netta 131,40 mq, superficie lorda 155,00 mq, coefficiente 1, superficie convenzionale 155,00 mq, altezza 2,90, piano primo.
- VERANDA: superficie netta 20,30 mq, superficie lorda 20,30 mq, coefficiente 0,90, superficie convenzionale 17,10 mq, altezza 2,90, piano primo.
- BALCONE SCOPERTO: superficie netta 38,70 mq, superficie lorda 38,80 mq, coefficiente 0,50, superficie convenzionale 19,40 mq, piano primo.

La superficie convenzionale complessiva è pari a 191,50 mq.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 25, Particella 935, Sub. 9, Categoria A2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 170 mq, rendita € 735,95, piano 1.
CORRISPONDENZA CATASTALE: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Ad eccezione del numero civico che attualmente risulta : "via Malcangi n.213" diversamente da quello riportato nelle visure catastali (via Malcangi n.137) che quindi sarebbe da aggiornare.
L'immobile risulta occupato dalla debitrice e da suo figlio maggiorenne convivente. L'immobile si trova in buono stato conservativo.
PARTI COMUNI: nell'atto di acquisto dell'immobile risulta compresa la proporzionale quota di proprietà delle parti, spazi, impianti e servizi comuni all'edificio, quali sono per legge, di fatto e quali risultano dal Regolamento di Condominio, che tutte le parti hanno dichiarato di accettare e che trovasi allegato all'atto di compravendita con la lettera "B".
NORMATIVA URBANISTICA: la palazzina di cui fa parte l'immobile (p.lla 935) rientra nella zona di PRG di Trani in zona "ES"-Zona residenziale estensiva. In essa sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri: - Unità operativa min. = area di proprietà; Iff<= 0,90 mc/mq per ed. resid.; alt. max. H <= 7,0 m; Dist. dalle strade: secondo allin. esistenti; Dist. dai confini degli edifici: Dc >= Hx0,5 con un min. di 5m. Dist. dalle strade: secondo allin. esistenti; oppure nulla in caso di costruz. in aderenza. Dist. tra i fabbricati: Df >= semisomma altezze dei fabbr. prospicienti, con un min. di ml.10m.; oppure nulla in caso di costruz. in aderenza, parcheggi privati: P> 1 mq. ogni 10 mc.
REGOLARITA'EDILIZIA: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
PRATICHE EDILIZIE:

Dalla CERTIFICAZIONE UTC TRANI del 09/05/79 risulta:
- Licenza di costruzione n. 95/67 del 27.10.67;
- inizio lavori del 05.12.67;
- Licenza di costruzione n.85 del 02.10.68 per variante al 3° p. fuori Terra (attico);
- costruzione di altri vani in aggiunta ai due vani già autorizzati al piano attico.
- Ultimazione dei lavori del 21.07.69 con rilascio certificato di abitabilità n.24/69 del 21/07/69;
- Superficie coperta totale: 314,14 mq.

CONDONO EDILIZIO N. 34/S del 26/10/89 PROT. N. 953
DOMANDA DI CONDONO Edilizio del 26.06.86 n. 19841 risulta:
1)Cambio di destinazione d'uso con opere al piano seminterrato (ab. Custode).
2)Ampliamento di balconi, chiusura di finestre, apertura di nuove finestre e balconi, formazione di canna fumaria rivestita esterna, a primo piano appartamento a sinistra.
3)Ampliamento sup. scoperta a p. attico.
4)Tutte opere suscettibili di sanatoria.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Le spese condominiali a carico delle unità immobiliari (subb.9-10-19) per quanto dichiarato dalla proprietaria risultano pari a (60,00 €/mese). Non risultano deliberati lavori straordinari.

BENE N° 2 – DEPOSITO UBICATO A TRANI (BT) - VIA MALCANGI 213 (EX 137), PIANO S1.

Proprietà 1/1 di ripostiglio in Trani in via Malcangi 213 PS1, confinante con terrapieno, locale n.4 adibito a box (particella 935 - sub.19) della stessa proprietà, in Catasto Fabbricati di Trani al Foglio 25 particella 935 sub 10.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI: Esposizione:(Nord,Sud) Altezza interna utile=2,9m; Str. verticali: scheletro in c.a. Solai: latero-cemento. Copertura: piana Manto di copertura e pavimentazione con sottostante guaina. Pareti esterne ed interne: rivestimento esterno con intonaco spatolato e piastrelle di klinker, interno con intonaco civile rifinito a tempra. Pavimentazione interna: in ceramica. Infissi esterni: portone accesso garage in ferro. Infissi interni: porte in legno tamburate. Impianto elettrico.
CONFINI: L'unità immobiliare confina con posto auto della stessa proprietà (particella 935 sub.19), vanetto disimpegno di accesso al ripostiglio, terrapieno.
CONSISTENZA:

- LOCALE DI DEPOSITO: superficie netta 11,80 mq, superficie lorda 13,80 mq, coefficiente 0,5, superficie convenzionale 6,90 mq, altezza 2,90, piano S1.

La superficie convenzionale complessiva è pari a 6,90 mq.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 25, Particella 935, Sub. 10, Categoria C2, classe 7, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 30,37, piano S1.
CORRISPONDENZA CATASTALE: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Ad eccezione del numero civico che attualmente risulta: "via Malcangi n.213" diversamente da quello riportato nelle visure catastali (via Malcangi n.137) che quindi sarebbe da aggiornare.
L'immobile risulta occupato dalla debitrice e da suo figlio maggiorenne convivente. L'immobile si trova in buono stato conservativo.
PARTI COMUNI: nell'atto di acquisto dell'immobile risulta compresa la proporzionale quota di proprietà delle parti, spazi, impianti e servizi comuni all'edificio, quali sono per legge, di fatto e quali risultano dal Regolamento di Condominio, che tutte le parti hanno dichiarato di accettare e che trovasi allegato all'atto di compravendita con la lettera "B".
NORMATIVA URBANISTICA: la palazzina di cui fa parte l'immobile (p.lla 935) rientra nella zona di PRG di Trani in zona "ES"-Zona residenziale estensiva. In essa sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri: - Unità operativa min. = area di proprietà; Iff<= 0,90 mc/mq per ed. resid.; alt. max. H <= 7,0 m; Dist. dalle strade: secondo allin. esistenti; Dist. dai confini degli edifici: Dc >= Hx0,5 con un min. di 5m. Dist. dalle strade: secondo allin. esistenti; oppure nulla in caso di costruz. in aderenza. Dist. tra i fabbricati: Df >= semisomma altezze dei fabbr. prospicienti, con un min. di ml.10m.; oppure nulla in caso di costruz. in aderenza, parcheggi privati: P> 1 mq. ogni 10 mc.
PRATICHE EDILIZIE:
Dalla CERTIFICAZIONE UTC TRANI del 09/05/79 risulta:
- Licenza di costruzione n. 95/67 del 27.10.67;
- inizio lavori del 05.12.67;
- licenza di costruzione n.85 del 02.10.68 per variante al 3° p. fuori Terra (attico);
- costruzione di altri vani in aggiunta ai due vani già autorizzati al piano attico;
- ultimazione dei lavori del 21.07.69 con rilascio certificato di abitabilità n.24/69 del 21/07/69;
- superficie coperta totale: 314,14 mq.

CONDONO EDILIZIO N. 34/S del 26/10/89 PROT. N. 953
DOMANDA DI CONDONO Edilizio del 26.06.86 n. 19841 risulta:
1)Cambio di destinazione d'uso con opere al piano seminterrato (ab. Custode).
2)Ampliamento di balconi, chiusura di finestre, apertura di nuove finestre e balconi, formazione di canna fumaria rivestita esterna, a primo piano appartamento a sinistra.
3)Ampliamento sup. scoperta a p. attico.
4)Tutte opere suscettibili di sanatoria.
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali a carico delle unità immobiliari (subb.9-10-19) per quanto dichiarato dalla proprietaria risultano pari a (60,00 €/mese). Non risultano deliberati lavori straordinari.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA MALCANGI 213 (EX 137), PIANO S1.

Proprietà 1/1 di posto auto sito in Trani alla via Malcangi 213, piano S1, distinto con il n.ro 4, confinante con corsia di manovra, terrapieno, vano particella 935 sub. 10, comprensivo di vanetto disimpegno di accesso al sub.10, in catasto Fabbricati Trani al Foglio 25, particella 935 sub.19, (pS1,cat. C/6, cl.4, cons. 24 mq.)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI: Esposizione:(Nord,Sud) Altezza interna utile = 2,9 m. Str. verticali: scheletro in c.a. Solai: latero-cemento. Copertura: piana Manto di copertura e pavimentazione con sottostante guaina. Pareti esterne ed interne: rivestimento esterno con intonaco spatolato e piastrelle di klinker, interno con intonaco civile rifinito a tempra. Pavimentazione interna in ceramica. Infissi esterni: portone accesso garage in ferro. Infissi interni: porte in legno tamburate. Impianto elettrico.

CONFINI: L'unità immobiliare confina con locale ripostiglio della stessa proprietà (particella 935 sub.10), corsia comune di manovra, vanetto disimpegno di accesso al ripostiglio sub.10, terrapieno.

CONSISTENZA:

- POSTO MACCHINA SINGOLO: superficie netta 20,70 mq, superficie lorda 23,30 mq, coefficiente 1, superficie convenzionale 23,30 mq, altezza 2,93, piano S1.
- VANETTO DISIMPEGNO: superficie netta 1,90 mq, superficie lorda 2,50 mq, coefficiente 0,8, superficie convenzionale 2,00 mq, altezza 2,90, piano S1.

La superficie convenzionale complessiva è pari a 25,30 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 25, Particella 935, Sub. 19, Categoria C6, classe 4, consistenza 24 mq, superficie 28 mq, rendita € 52,06, piano S1.

CORRISPONDENZA CATASTALE: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Ad eccezione del numero civico che attualmente risulta: "via Malcangi n.213" diversamente da quello riportato nelle visure catastali (via Malcangi n.137) che quindi sarebbe da aggiornare.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e da suo figlio maggiorenne convivente. L'immobile si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI: nell'atto di acquisto dell'immobile risulta compresa la proporzionale quota di proprietà delle parti, spazi, impianti e servizi comuni all'edificio, quali sono per legge, di fatto e quali risultano dal Regolamento di Condominio, che tutte le parti hanno dichiarato di accettare e che trovasi allegato all'atto di compravendita con la lettera "B".

NORMATIVA URBANISTICA: la palazzina di cui fa parte l'immobile (p.lla 935) rientra nella zona di PRG di Trani in zona "ES" -Zona residenziale estensiva. In essa sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri: - Unità operativa min. = area di proprietà; Iff<= 0,90 mc/mq per ed. resid.; alt. max. H <= 7,0 m; Dist.

dalle strade: secondo allin. esistenti; Dist. dai confini degli edifici: Dc >= Hx0,5 con un min. di 5m. Dist. dalle strade: secondo allin. esistenti; oppure nulla in caso di costruz. in aderenza. Dist. tra i fabbricati: Df >= semisomma altezze dei fabbr. prospicienti, con un min. di ml.10m.; oppure nulla in caso di costruz. in aderenza, parcheggi privati: P> 1 mq. ogni 10 mc.

PRATICHE EDILIZIE:

Dalla CERTIFICAZIONE UTC TRANI del 09/05/79 risulta:

- licenza di costruzione n. 95/67 del 27.10.67;
- inizio lavori del 05.12.67;
- licenza di costruzione n.85 del 02.10.68 per variante al 3° p. fuori Terra (attico);
- costruzione di altri vani in aggiunta ai due vani già autorizzati al piano attico;
- ultimazione dei lavori del 21.07.69 con rilascio certificato di abitabilità n.24/69 del 21/07/69;
- superficie coperta totale: 314,14 mq.

CONDONO EDILIZIO N. 34/S del 26/10/89 PROT. N. 953

DOMANDA DI CONDONO Edilizio del 26.06.86 n. 19841 risulta:

1) Cambio di destinazione d'uso con opere al piano seminterrato (ab. Custode).
2) Ampliamento di balconi, chiusura di finestre, apertura di nuove finestre e balconi, formazione di canna fumaria rivestita esterna, a primo piano appartamento a sinistra.
3) Ampliamento sup. scoperta a p. attico.
4) Tutte opere suscettibili di sanatoria.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali a carico delle unità immobiliari (subb.9-10-19) per quanto dichiarato dalla proprietaria risultano pari a (60,00 €/mese). Non risultano deliberati lavori straordinari.

La piena proprietà del compendio pignorato è pervenuta alla debitrice esecutata:

- per la quota pari ad ½ in piena proprietà (Fg. 25 ptc. 935 subalterni 9, 10 e 19) con atto di divisione a rogito del Notaio Carlo Cicolani del 10.12.1991 (repertorio 52865/raccolta 10158), trascritto con formalità n. rp/rg 20284/24887 del 17.12.1991;
- per la quota pari ad ½ in piena proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Cicolani del 10.12.1991 (repertorio 52866/raccolta 10159), trascritto con formalità n. rp/rg 20285/24888 del 17.12.1991 (Fg. 25 ptc. 935 subalterni 9, 10 e 19).

PREZZO BASE: euro 290.820,00
OFFERTA MINIMA: euro 218.115,00(75% prezzo base d'asta)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 5.817,00

****

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 d.P.R. 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 ed eventuali

differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
Gli immobili oggetto di vendita forzata sono altresì descritti nella relazione di stima redatta in data 10 aprile 2026 dal CTU Ing. Caporale Antonio, acquisita agli atti del procedimento, che deve essere consultata dall'offerente e in riferimento alla quale, quest'ultimo dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di averne preso visione.
Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU Ing. Caporale Antonio Antonio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sugli immobili.
La relazione di stima predisposta dal CTU Ing. Caporale Antonio, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono pubblicati sui siti internet www.gobidreal.it, www.asteannunci.it.
La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono altresì pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

****

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita senza incanto avrà luogo alle condizioni e con le modalità previste dall'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, di seguito riportate.

a. **Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica.** L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, con gli allegati e con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, ovvero con trasmissione a mezzo p.e.c. all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "*Offerta Telematica*" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure tramite il portale www.gobidreal.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.
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come previsto dall'art. 12, comma 5, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.
In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32).
L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad euro 16,00) 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'imposta di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.
Possono presentare le offerte i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c.
Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola domanda di partecipazione per ciascun esperimento di vendita.
L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile del soggetto che sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (appena sarà operativa) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o del documento sostitutivo di quest'ultimo; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso di offerente minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal/i genitore/i, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i genitore/i;
- in caso di offerente interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente alla copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore;
- nel caso in cui l'offerente sia un cittadino extracomunitario occorre allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- nell'ipotesi di offerta formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della 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 deve essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare all'offerta il relativo certificato della C.C.I.A.A.;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società/ente occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, le generalità del legale rappresentante ed allegare

all'offerta il certificato della C.C.I.A.A., ovvero, la documentazione dalla quale risulti la costituzione della società/ente ed i poteri conferiti al legale rappresentante necessari per la partecipazione alla vendita (solo se non risultanti dalla predetta documentazione);
- nel caso di offerta presentata da procuratore legale, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare, alla domanda dovrà essere allegata la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza; nel caso di avvenuta aggiudicazione, il procuratore legale aggiudicatario, perentoriamente entro il terzo giorno (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) successivo all'esame delle offerte, dovrà recarsi presso lo studio del professionista delegato al fine di dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società per cui ha formalizzato l'offerta; a tal fine il procuratore legale consegnerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) ovvero comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha formulato l'offerta, la quale dichiarerà di accettare la nomina;
- ufficio giudiziario, anno e numero identificativo della procedura (R.G.) oltre al nome e cognome del professionista delegato alla vendita;
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta 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;
- termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione (termine non suscettibile di proroghe), per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita, in mancanza di indicazione il termine si intenderà di centoventi (120) giorni;
- **dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima redatta dal CTU Ing. Caporale Antonio;**
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

b. **Cauzione nella vendita senza incanto sincrona telematica.** L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 sul conto corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L., ed intestato a "**TRIBUNALE DI TRANI – PROCEDURA ESECUTIVA n. 22/2025 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN n. "**IT92D0710141340000000007124**" indicando come causale "**cauzione lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 22/2025 R.G.Es. Trib. Trani**", allegando la ricevuta del bonifico effettuato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (**ore 12:00 del giorno antecedente la vendita**); a tal proposito, nella domanda dovranno essere riportati anche l'importo, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
Inoltre, 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 al professionista delegato l'eventuale restituzione delle somme, al netto degli oneri bancari.

c. **Inefficacia dell'offerta.** Sarà inefficace l'offerta: 1) pervenuta fuori dal termine fissato per la presentazione; 2) inferiore all'offerta minima; 3) non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità di cui sopra.
d. **Irrevocabilità dell'offerta.** L'offerta è irrevocabile salvo che: 1) sia disposta dal Giudice la vendita con incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla presentazione dell'offerta e questa non sia stata accolta.
e. **Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto può presentare al professionista delegato, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente, 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.
f. **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avranno luogo il giorno **26 gennaio 2027 alle ore 10:00**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica", ovvero tramite il portale.
   Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato nel giorno e all'orario fissato per la vendita, innanzi riportati.
   La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avverrà esclusivamente mediante accesso all'area riservata del sito www.gobidreal.it.
   Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.
   Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti collegarsi telematicamente in sede di esame delle offerte per eventuali osservazioni in ordine alle stesse offerte.
   1) 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 e sempre che non siano state presentate le istanze di assegnazione.
   2) 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, che potranno essere effettuati entro il termine massimo di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta. 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 procederà 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 (qualora pervenuta), nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.
Ai fini della individuazione della 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.
In definitiva, in tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

g. **Versamento del prezzo.** In caso di avvenuta aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), previa detrazione della cauzione già versata, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. ed intestato a **TRIBUNALE DI TRANI – PROCEDURA ESECUTIVA n. 22/2025 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN n. "**IT92D0710141340000000007124**" indicando come causale "**saldo prezzo lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 22/2025 R.G.Es. Trib. Trani**". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.
In caso di credito fondiario (art. 41 D.Lgs. n. 385/1993) 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 trasferimento. In tutti i casi di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

h. 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.

i. **Versamento del fondo spese.** L'aggiudicatario dovrà inoltre versare un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto

corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. ed intestato a **"TRIBUNALE DI TRANI – PROCEDURA ESECUTIVA n. 22/2025 R.G.ES."**, avente il seguente IBAN **"IT92D0710141340000000007124"**, indicando come causale **"fondo spese lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 22/2025 R.G.Es. Trib. Trani"**. La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

Le spese di aggiudicazione e le successive (tra cui le spese di registrazione, trascrizione e voltura), escluse quelle per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'aggiudicatario.

j. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. 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 non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima e note di chiarimento redatte dal CTU Ing. Marco Garbetta, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

Eventuali adeguamenti per difformità rispetto alle prescrizioni di legge, ad atti e/o regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

****

Gli interessati alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione concordata tra l'A.B.I. e gli Istituti di Credito che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco risulta consultabile sul sito internet www.abi.it.

Per ulteriori dettagli in ordine alle condizioni e modalità di vendita si rinvia a quanto previsto nell'ordinanza del 30 settembre 2025 resa nell'ambito della richiamata procedura esecutiva.

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

Si omette il nome del debitore ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Per ogni ulteriore informazione in merito, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Andria (BT) al viale Don Luigi Sturzo n. 61 (tel/fax 0883554639 e-mail riccardodinanni@studiotammaccaro.it), previo appuntamento.

Andria, 9 novembre 2026

Il professionista delegato
dott. Riccardo DI NANNI

