TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO (con modalità sincrona telematica ex art.21 D.M. n.32/2015)

La sottoscritta **dott.ssa Sebastiana Reale,** con studio in Trani (BT) alla via Ugo La Malfa n.6, quale Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. nonché Custode nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.107/2025 R.G. Es., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani dott.ssa Diletta Calò del 22/09/2026

AVVISA

che il giorno **20 GENNAIO 2027 alle ore 10.30,** procederà alla vendita senza incanto mediante la modalità telematica di cui all'art.21 del D.M. 26/02/2015 n.32 "Vendita sincrona telematica" sul Portale del Gestore delle Vendite Pubbliche www.astetelematiche.it, del seguente lotto:

LOTTO UNICO:
Piena proprietà per la quota 1/1 di un piccolo fabbricato indipendente ad uso residenziale sviluppato su due livelli, piano terra (seminterrato) e piano primo, sito nel Comune di Andria (BT), oltre ad un lastrico solare di pertinenza, con accesso diretto dal I Vicolo di Via Fornaci nn. 10-12, della superficie catastale di mq 68.
Dal titolo di provenienza l'immobile risulta costituito da un vano a piano rialzato, con accesso dal civico 10 del vicolo, e da un vano a piano sotterra, con accesso dal civico 12. L'altezza media interna dei due livelli è pari a m 3,40.
Ambienti di dimensioni contenute con murature di forte spessore e coperture voltate; zona giorno e zona notte su livelli distinti; servizio igienico di dimensioni contenute con aerazione naturale; finiture di tipo civile ed ordinario, non recenti. Collegamento tra i livelli mediante scala interna di ridotte dimensioni, non rappresentata negli elaborati catastali ed urbanistico-edilizi, da cui si accede al lastrico solare di pertinenza pavimentato e praticabile.
Struttura portante in muratura di tufo e volte in tufo; epoca di costruzione anteriore al 1942. Superficie utile 45,00 mq e volume lordo riscaldato 272,00 mc, come da attestato di qualificazione energetica del 22/07/2008, oltre lastrico solare di pertinenza; impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.
Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 203, Particella 290, Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 5, consistenza 2,5 vani.
Destinazione urbanistica: l'immobile ricade in zona A2 del P.R.G. – "Aree Urbane di valore storico ambientale" – con i conseguenti limiti agli interventi edilizi ammessi.
Lo stato dei luoghi non corrisponde alla documentazione urbanistico-edilizia e catastale.
Stato conservativo: stato manutentivo complessivo discreto in rapporto alla tipologia ed all'epoca costruttiva. Edificio anteriore al 1942, con strutture verticali massive e coperture voltate; finiture e dotazioni impiantistiche non recenti; generatore di calore del 2005. Impianto elettrico non conforme alla normativa vigente, da adeguare integralmente. Non risulta rilasciato il certificato di

agibilità/abitabilità. Si segnala la difformità relativa al collegamento verticale interno non rappresentato negli elaborati catastali ed urbanistico-edilizi.

Regolarità edilizia: Dall'accesso agli atti esperito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Andria è emersa la pratica edilizia SUE n. 3/2015 (Pos. 7067/2015), intestata alla parte esecutata. Con ordinanza dirigenziale n. 590 del 12/12/2017, notificata in data 02/01/2018, veniva irrogata sanzione amministrativa di € 3.000,00 ai sensi dell'art. 31, comma 4-bis, del d.P.R. 380/2001. Con istanza del 14/03/2018 la parte esecutata dichiarava l'avvenuta demolizione delle opere e chiedeva l'annullamento della sanzione; con annotazione di servizio del Nucleo Edilizia della Polizia Locale dell'11/10/2018, trasmessa alla competente Autorità giudiziaria, veniva accertato che le opere risultavano demolite e lo stato dei luoghi ripristinato. Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati urbanistico-edilizi esaminati sono state riscontrate le seguenti difformità:

Realizzazione di un varco interno di collegamento con il piano superiore, non rappresentato negli elaborati relativi allo stato legittimo; resta da verificare la natura portante o meno della muratura interessata.

Demolizione/rimozione della scala interna originariamente presente al piano seminterrato, con conseguente modifica della distribuzione interna e del collegamento verticale.

Realizzazione di un servizio igienico nel vano precedentemente occupato dalla scala, completo di WC, doccia e relativi impianti di adduzione e scarico.

Realizzazione/modifica di un'apertura finestrata di ridotte dimensioni, non rappresentata negli elaborati acquisiti, da verificare anche rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia applicabile al centro storico.

Realizzazione della copertura del torrino/vano scala, non risultante dalla documentazione esaminata, della quale dovranno essere verificate caratteristiche dimensionali, strutturali e l'eventuale incidenza su sagoma, volume e superficie.

Si rileva infine che nell'atto di provenienza del 24/07/2008 la parte venditrice attestava, ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 e del d.P.R. 06/06/2001 n. 380, che la costruzione del fabbricato era stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967, che la fusione delle due originarie unità immobiliari era avvenuta senza esecuzione di lavori di ristrutturazione e che a quella data non erano state realizzate opere tali da richiedere licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire o la presentazione di istanze di sanatoria. Le difformità sopra descritte risultano pertanto riferibili, salvo prova contraria, ad epoca successiva al 24/07/2008.

Provenienza: atto di compravendita a rogito del notaio dott. Giovanni Battista Brandi di Barletta, rep. n. 19.718 – racc. n. 7.094 del 24/07/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 25/07/2008 ai nn. 10482 R.P. / 14951 R.G.

Stato di occupazione: L'immobile risulta attualmente occupato dalla parte esecutata.

PREZZO BASE D'ASTA: € 54.186,75
(euro cinquantaquattromilacentottantasei/75)
OFFERTA MINIMA: € 40.640,06
(euro quarantamilaseicentoquaranta/06)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1084,00
(euro milleottantaquattro/00)

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri ed altri gravami a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonché la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alla relazione di stima del 11/08/2026, comprensiva degli allegati, a firma dell'Ing. Michele Emanuele Amoroso.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della suddetta relazione; pertanto, nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta dall'offerente.

Si rende noto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; La vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita nell'espropriazione 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, 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40 co.6 della L. n.47/1985, come integrato e modificato dell'art. 46 co.5 del D.P.R. n.380/2001, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Resterà inoltre a carico dell'aggiudicatario ogni onere di adeguamento alla vigente normativa catastale e in particolare alla normativa di cui al D.L.78/2010, convertito in L.n.122/2010, in caso di trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione o diritti reali.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Le spese di aggiudicazione e gli onorari del professionista, per la sola parte riguardante le operazioni successive e quelle relative alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il presente avviso almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia **https://pvp.giustizia.it** e, unitamente all'ordinanza per esteso ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net .

Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di n.10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Andria. Si informa che esiste apposita convenzione con il Tribunale di Trani per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet **www.abi.it.**

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

A) Presentazione dell'Offerta:

Chiunque, eccetto il Debitore esecutato e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla gara; gli interessati all'acquisto potranno formulare l'offerta personalmente ovvero a mezzo di un procuratore legale per persona da nominare ex artt.579 co.3 e 583 c.p.c.;

l'offerta dovrà essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente entro le ore **12.00 del 19 GENNAIO 2027** giorno precedente la vendita, con le modalità di cui al capo III del D.M. n.32/2015 ossia:

a.1) gli interessati all'acquisto dovranno formulare l'offerta mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it;

a.2) l'offerta dovrà essere inviata a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e 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.3) l'offerta, a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente;

a.4) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con le modalità indicate sul portale telematico all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata alla domanda;

a.5) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

a.6) l'offerta è irrevocabile, salvi i casi di cui allart.571 co.3 c.p.c.

B) L'offerta dovrà contenere:

b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., residenza/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 dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

Nel caso in cui l'offerente sia una ditta individuale, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della ditta, inclusi partita iva e codice fiscale, ed all'offerta dovrà essere allegato il certificato della CCIAA.

Nel caso di offerente nella qualità di legale rappresentante di una società o ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della società, inclusi partita iva e codice fiscale, ed all'offerta dovrà essere allegato il certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed e i poteri conferiti all'offerente;

Nel caso di offerta formulata da più persone, alla stessa andrà allegata copia della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta o del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. Nell'offerta o nella procura dovranno specificarsi le quote o i diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti;

In caso di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, quest'ultimo, in caso di aggiudicazione, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte dovrà recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. Nell'occasione 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 formulato l'offerta la quale dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina. 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;
b.2) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, nell'ipotesi di comunione legale dei beni, e nel caso di società o enti, fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;
b.3) fotocopia del tesserino dell'Ordine di appartenenza per l'offerta presentata da avvocato, che partecipa per persona/ditta/ente da nominare;
b.4) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura ed il nome del Professionista Delegato alla vendita;
b.5) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
b.6) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
b.7) 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, orario e numero CRO del bonifico effettuato per il versamento ed al codice IBAN del conto dal quale è stato effettuato il bonifico;
b.8) il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà pari a centoventi giorni;
b.9) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima;
b.10) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
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.

C) Cauzione nella vendita senza incanto:
L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a " **Procedura Esecutiva R.G. Es. 107/2025 Tribunale di Trani**" al seguente IBAN: **IT76X0303241720010001289413,** ex art.12 D.M. n.32/2015, con causale "Proc.Es. n.107/2025 R.G. Es. versamento cauzione" ed allegare all'offerta copia della ricevuta del bonifico eseguito con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione (ore 12:00 del giorno precedente l'esame delle offerte).

D) 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 importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

ESAME E MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

E) Esame delle offerte
L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno **20 GENNAIO 2027, alle ore 10.30,** sul portale del Gestore delle vendite pubbliche www.astetelematiche.it.
Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del suddetto Gestore della vendita previa registrazione sul portale.

F) Modalità di deliberazione sulle offerte:
-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 darà 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 darà 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.

-PLURALITA' DI OFFERTE:

In tutti i casi in cui vi siano più offerte valide, 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 dovesse risultare inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato non procederà all'aggiudicazione qualora siano 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 eventualmente presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il Professionista Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'anteriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art.573 c.p.c.

In definitiva, in tutti i casi in cui siano 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.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà a questi ultimi restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione medesima.

G) <u>Versamento del prezzo</u>

L'offerente aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, 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 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.

H) <u>Fondo spese</u>

Nello stesso termine stabilito per il pagamento del saldo prezzo, e con le stesse modalità di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione nonché onorari del Professionista Delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, ai sensi dell'art.179 bis disp. att. c.p.c., 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.

I) <u>Dichiarazione antiriciclaggio</u>

Ai sensi dell'art.585, ult. co. c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo 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 del D.lgs. n.231/2007. Il mancato deposito della

dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento e comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

L) <u>Istanza di assegnazione</u>

Ogni creditore entro i dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita, 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 d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita , previo appuntamento, nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 17.00 alle ore 19.00, presso lo Studio del Professionista Delegato e Custode dott.ssa Sebastiana Reale in Trani (BT) alla via Ugo La Malfa n.6, e-mail tatiana@studiorealetrani.it, pec sebastianareale@odcectrani.it, tel 0883584574.
La richiesta di visita degli immobili da parte degli interessati all'acquisto dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Trani, 10/11/2026

La Professionista Delegata
dott.ssa Sebastiana Reale