Avv. Tommaso d'Amore
Via Beltrani n. 17
76125 Trani
Tel n. 0883.583453
e.mail damoretommaso@gmail.com

TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Tommaso d'Amore con studio in Trani in Via Beltrani n. 17, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, giusta ordinanza del 23.3.2026, comunicata in pari data nella procedura esecutiva immobiliare n. 249/2024 R.G. Es.

AVVISA

che il giorno **29.01.2027**, alle ore 11,00 con il seguito si procederà alla **vendita senza incanto** mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica", sul portale del gestore delle vendite pubbliche della società Astalegale.net spa www.spazioaste.it degli immobili pignorati di seguito indicati.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 3 Garage ubicato in Andria (BT) - Via Isacco Newton 29, piano t-s. L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, costituito da un unico corpo di fabbrica con tipologia condominiale moderna, dotato di accessi pedonali e carrabili. Il fabbricato è sito in Via Isacco Newton n. 25, nel Comune di Andria, caratterizzato da un livello di manutenzione delle parti comuni conforme alla tipologia costruttiva e all'epoca di edificazione. Il bene è posto al piano interrato, in area destinata a box auto e autorimesse pertinenziali, superficie lorda mq 142.00 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28 – particella 1658 – subalterno 2, cat. C/6, classe 4, rendita € 301,99. L'accesso avviene mediante passo carrabile condominiale, regolato da cancello metallico dotato di idonei sistemi di sicurezza, che immette direttamente nella corsia di manovra comune. Tale spazio è qualificato come parte comune ex art. 1117 c.c. ed assicura la piena fruibilità delle autorimesse poste al medesimo livello. L'unità immobiliare si configura come vano destinato al ricovero di autovettura, con conformazione planimetrica regolare e compatibile con la destinazione funzionale. Le dimensioni interne risultano idonee alle manovre di accesso e posizionamento del veicolo, mentre l'altezza interna è coerente con i parametri edilizi e con le disposizioni di prevenzione incendi applicabili ai locali di modesta superficie destinati ad autorimessa pertinenziale. Il garage presenta apertura verso la corsia di manovra tramite serranda metallica a comando manuale o motorizzato. Per caratteristiche intrinseche, collocazione e destinazione urbanistico-catastale, l'unità immobiliare risulta pienamente idonea all'utilizzo pertinenziale a servizio delle abitazioni del complesso condominiale, garantendo adeguata funzione di ricovero veicoli e deposito accessorio. La compravendita del bene non è soggetta ad IVA. L'immobile non rientra in programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata e non risulta gravato da vincoli pubblicistici di natura edilizia, urbanistica o patrimoniale connessi a tali programmi.

Confini: a nord confina con la particella 2521, appartenente al medesimo comparto edilizio; a ovest confina con la particella 2521 in aderenza al corpo di fabbrica limitrofo; ad est confina con la particella 1657 costituita da altra porzione immobiliare appartenente al complesso residenziale circostante; a sud l'unità si affaccia sulla via pubblica via Isacco Newton

Identificato al catasto Fabbricati Comune di Andria al **Fg. 28, Part. 1658, Sub. 2, Categoria C6, cl.4, rendita € 301,99** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare, identificata come autorimessa/garage, risulta urbanisticamente conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Andria e alle disposizioni edilizie applicabili alla tipologia di locale sito al piano interrato. L'immobile risulta coerente, per sagoma, consistenza e destinazione d'uso, con quanto assentito e con quanto rappresentato agli atti comunali e catastali. L'unità è pertanto da considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e pienamente legittimata nella sua attuale configurazione. L'immobile risulta regolare per la legge n.47/85. L'immobile risulta conforme ai titoli abitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale. In particolare, si attesta la corrispondenza dello stato dei luoghi alle seguenti concessioni e procedimenti di condono edilizio:

– Concessione in sanatoria rilasciata in data 24/11/1995, n. 1023/S del registro, relativa alla pratica di condono n.724; – Pratica di condono presentata in data 02/07/2008, prot. n. 49105/2008, identificata al n. pratica 2002/002282/2004; – Successiva integrazione/aggiornamento in data 15/07/2011, prot. n. 60352/2011, riferita alla medesima pratica 2002/002282/2004. Si fa espresso avvertimento che l'aggiudicatario, ove ricorrano i presupposti, dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita.

Agibilità/abitabilità

Manca il certificato di agibilità; conseguibile, tuttavia, mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.308/2001

Stato Di Conservazione

Gli immobili pignorati risultano generalmente in buono stato di conservazione.

Provenienza

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietarii in forza atto di compravendita del 26/07/2011 Pubblico ufficiale LEONETTI MICHELE Repertorio 1561 Raccolta 1263 - Registrato a Bari il 28/07/2011 al n.24679 – serie 1T e trascritto a Trani il 29/07/2011 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 16084 nonché atto di compravendita del 26/07/2011 Pubblico ufficiale LEONETTI MICHELE Repertorio 1561 Raccolta 1263 - Registrato a Bari il 28/07/2011 al n.24679 – serie 1T e trascritto a Trani il 29/07/2011 - Registro Particolare 11327 Registro Generale 16085

Stato di occupazione

Allo stato gli immobili risultano occupati dai debitori.

Prezzo base : € 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento,00)

Offerta minima pari al 75% del valore base: € 64.125,00 (euro sessantaquattromilacentoventicinque,00)

Rilancio minimo (sia in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c.) **€ 1.710,00** (euro millesettecentodieci,00).

****

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri ed ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonché la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno ed ampio riferimento, agli effetti di legge, alla perizia di stima e ad alla integra zione in data 01/04/2026 redatta dal consulente indicato dal G.E., Ing. Tommaso Zingarelli, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa pieno ed ampio riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso, consultabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e pubblicata, unitamente agli allegati sui siti internet www.spazioaste.it/www.astalegale.net e www.venditegiudiziarieitalia.it rispettivamente gestiti da Astalegale.net spa e Abilio .

Si informa che la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della suddetta relazione ed integrazione, pertanto, nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta dall'offerente, del seguente tenore:

"*il sottoscritto (nome e cognome) ,nato a….il , c.f……, dichiara di aver, prima di oggi letto, studiato ed approfondito la relazione di stima e la successiva integrazione, comprensiva degli allegati, relativamente all'immobile oggetto della propria offerta di acquisto e di accettarne il contenuto integralmente senza eccezioni o riserve".*

Si precisa che

in ogni caso la vendita:

a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al T.U di cui al D.P.R. n. 380/2001 ed alla L. n. 47/1985) , con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;

b) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per eventuali 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 o quelli derivanti

della 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, che non potranno quindi dar luogo a revoca, risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
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) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
e) non è stata rilasciata attestazione di prestazione energetica dell'edificio.
Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La Vendita, senza incanto, avrà luogo alle condizioni e con le modalità di seguito riportate.

1) Offerte telematiche nella vendita senza incanto

A) Gli interessati all'acquisto, tranne il debitore esecutato e i soggetti cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica.
L'offerta per partecipare alla vendita**,** in bollo da € 16,00, **è irrevocabile** salvo i casi di cui all'art 571 c. 3 cpc e **dovrà essere presentata, entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello fissato per l'esame delle offerte, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia esclusivamente 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, Astalegale.net spa **www.spazioaste.it.**
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere firmata digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, ed inviata a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.
a.1) il soggetto che presenta l'offerta ne può trasmettere una sola 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, nonché l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e un valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente:
In caso di offerente coniugato in regime di comunione di beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento di identità e del codice fiscale anche del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta.
In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta digitalmente dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere corredata di copia di valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e di colui che sottoscrive l'offerta, unitamente a copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare.
Se offerente è una ditta individuale occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la P.IVA e il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA.
Se offerente è una società o un ente, occorre indicare i dati identificativi, inclusi P.IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico mobile nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, nonché allegare il certificato della CCIA dalla quale risultino lo stato della società o dell'ente e i poteri conferiti all'offerente e/o copia della delibera di autorizzazione all'offerta, e un valido documento di identità e codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta.
b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura e nome del professionista delegato;
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) 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 del bene, l'importo versato a titolo di cauzione

unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento, nonchè il codice IBAN del conto dal quale lo stesso è stato effettuato unitamente alla documentazione attestante il versamento (copia della contabile);
b.6)l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste
b.7) termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroga, 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.8) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e della successiva integrazione;
b.9) 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. 32/2015 quando sarà operativa.
D) ipotesi di offerta per persona da nominare
d.1) Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, da formularsi solo da un procuratore legale, il medesimo procuratore legale aggiudicatario provvisorio, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (computati anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, dovrà recarsi presso lo studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta, depositando altresì la procura speciale notarile in forza della quale ha agito ovvero comparendo innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha formulato l'offerta, che dichiarerà di accettare la nomina (non sono ammesse procure o mandati diversi).

Cauzione

L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versata mediante bonifico bancario ex art 12 D.M. 32/2015 sul conto corrente bancario intestato alla Procedura esecutiva n. 249/2024 R.G. es. Tribunale di Trani – **IBAN IT87 K054 2441 7200 0000 1004 596** con causale "**R.G. 249/2024 lotto 3) cauzione vendita 29.01.2027",** allegando all'offerta medesima la contabile del bonifico eseguito. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura abbia luogo entro il entro il termine ultimo per offrire (ore 12,00 del giorno antecedente all'esame delle offerte).
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile
L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo da € 16,00 dovuto per legge in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario.
In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito all'offerente non aggiudicatario. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Inefficacia offerta

L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione ovvero se inferiore all'offerta minima o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità di cui sopra.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte secondo le modalità telematiche di cui all'art 21 D.M. 32/2015 "vendita sincrona telematica". Chiunque potrà assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del Gestore della vendita tramite registrazione sul portale.

Modalità di deliberazione delle offerte

a) In caso di **UNICA OFFERTA**
se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, la stessa è senz'altro accolta, anche se sia stata presentata istanza di assegnazione.
Se l'offerta è inferiore al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, pari pertanto al 75% del predetto valore base, si darà luogo alla vendita in tutti i casi in cui il professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.
b) in caso di **PLURALITA' DI OFFERTE**
In caso di pluralità di 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, gli offerenti, che dovranno presenziare all'udienza, saranno invitati ad una gara

sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di 3 minuti tra una offerta e l'altra.
Nel caso il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito nell'avviso, non si procederà ad aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione da parte di un creditore.
La gara non sarà indetta e non si procederà alla vendita nel caso di presentazione di istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore la valore base stabilito nel presente avviso.
Se vi è mancanza di adesioni alla gara, 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 prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione 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 si terrà conto dell'anteriorità della presentazione dell'offerta, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta a norma dell'art. 573 cpc.

Versamento del prezzo.

L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla vendita definitiva, ovvero, nel diverso termine inferiore ai 120 giorni indicato in offerta, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la somma già prestata a titolo di cauzione, a mezzo bonifico bancario sul medesimo c/c 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.
L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto.

Fondo spese

Entro lo stesso termine stabilito per il pagamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le stesse modalità e sul medesimo conto corrente di cui sopra 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 le spese di registrazione, trascrizione e volturazione.

Istanza di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, è ammesso a 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.

Istanze di sanatoria In mancanza di permesso a costruire o della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario- ove ne ricorrano i presupposti- dovrà presentare a sua cura e spese istanza in sanatoria successiva alla vendita.

Pubblicità dell'avviso

Il presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sarà affisso, a mezzo manifesti murali nelle principali piazze e vie del Comune di Andria e sul Portale delle Vendite Pubbliche; sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza per esteso e alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet www.spazioaste.it/www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.venditegiudiziarieitalia.it

Dichiarazione antiriciclaggio

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

Finanziamenti

Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari per l'acquisto di immobili da procedure esecutive, secondo la convenzione ABI concordata tra l'ABI stessa e le banche che abbiano aderito alla detta convenzione, il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.
Per maggiori informazioni (anche in ordine alle generalità del debitore) e per le attività delegate gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Tommaso d'Amore in Trani in Via Beltrani n. 17, contattando il Professionista Delegato all'utenza telefonica 0883.583453 e/o tramite email:

damoretommaso@gmail.com e/o **pec: tommaso.damore@pec.ordineavvocatitrani.it.**
Rinvio per tutto quanto non previsto alle vigenti disposizioni di legge.
Trani, 13.11.2026 Il Professionista Delegato
avv. Tommaso d'Amore