TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 69/2025 R.G. ES.

CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA AI SENSI DELL'ART. 21 D.M. N.32/2015

La sottoscritta **Avv. Tiziana Carabellese**, con studio in Molfetta a via Felice Cavallotti n.44, professionista delegata alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, con ordinanza resa nella procedura esecutiva n.69/2025 R.G. Es.,

RENDE NOTO

che, il giorno **26 GENNAIO 2027, ore 10,00,** con il seguito si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it del gestore della vendita designato Edicom Finance s.r.l. nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e all'art. 21 del D.M. del 26 febbraio 2015, n. 32 del seguente lotto, analiticamente descritto nella perizia redatta dal perito arch. Salvatore Lanotte, depositata telematicamente in data 25/05/2026, visionabile sulla su indicata piattaforma e disponibile presso la cancelleria del Tribunale di Trani, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente, ed alla quale si fa pieno e ampio riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso:

LOTTO UNICO:

- ***Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino unifamiliare sito in Trani (BT) alla via degli Ulivi n. 03 (Zona Capirro), avente accesso dalla via che si diparte dalla SP 238 Trani-Corato.***
  L'immobile, dotato di ampia area pertinenziale esclusiva sistemata a verde, ubicato in contesto residenziale a bassa densità edilizia si sviluppa su piano seminterrato ad uso accessorio, piano rialzato ad uso abitativo composto da soggiorno, pranzo, cucina, quattro camere da letto e due servizi igienici, con accessi mediante porticati anteriore e posteriore, nonché piano primo ad uso accessorio con lastrico solare a livello.
  La proprietà comprende inoltre piscina privata scoperta con sottostante locale tecnico dotato di impianti e wc, oltre a campo da tennis privato inserito nell'area pertinenziale.

Nel complesso il bene si configura come proprietà residenziale di pregio dotata di ampie pertinenze esterne e strutture accessorie a servizio dell'abitazione.
L'immobile non è dotato di ascensore. Nel giardino è disponibile un'area destinata a parcheggio.
Sotto il profilo urbanistico, la proprietà presenta inoltre un rilevante potenziale edificatorio

residuo. In particolare, le superfici attualmente occupate da giardino, piscina e campo da tennis risultano potenzialmente suscettibili di futura edificazione a destinazione residenziale, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo previsto pari a Iff ≤ 0,90 mc/mq. Tenuto conto della volumetria già esistente, la capacità edificatoria residua stimata risulterebbe pari a circa 6.000 mc complessivi, configurando un significativo interesse anche sotto il profilo dello sviluppo immobiliare futuro.
La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Identificativi catastali:
Riportata nel Catasto fabbricati del Comune di Trani al foglio 58 particella 40, sub 1, categoria A/7, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Sup. Catast. 230 mq, p. S1-T-1, rendita catastale euro 686,89.

Provenienza dell'immobile al debitore esecutato
L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita a rogito del notaio dottoressa Teresa Castellaneta, Notaio in Bari, in data 23/04/2024 repertorio n.64279 Raccolta n.19510, trascritto il 16/05/2024, registro generale n. 11393, registro particolare n. 9300.

Coerenze dell'immobile:
L'unità immobiliare confina con a nord con la p.lla 867, a est con le p.lle 513, 886, a sud con la via degli Ulivi, a ovest con le p.lle 914, 913.

Licenza edilizia, agibilità e abitabilità:
La costruzione è stata oggetto di:
- ampliamento e modifica prospetto del villino, il giorno 13 ottobre 1975, il Sindaco del Comune di Trani ha rilasciato Licenza di costruzione pratica n. 80 anno 1975;
- la costruzione della piscina interrata il medesimo Comune di Trani in data 15 settembre 1982, ha rilasciato Licenza di costruzione pratica n. 23 del 1982;
- ampliamento di vano seminterrato a servizio della piscina in data 3 gennaio 2023 il medesimo Comune di Trani ha rilasciato Permesso di costruire in sanatoria prat. n. 105/85 (n. 889S/1985);
- interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti il piano primo, in data 27 gennaio 2023 è stata presentata al Comune di Trani SCIA alternativa PdC in Sanatoria protocollo n. 6144.

Difformità catastale
Si rileva tuttavia una difformità consistente nella chiusura del porticato posteriore, realizzata mediante installazione di infissi collocati in corrispondenza delle aperture ad arco, con conseguente creazione di un ambiente chiuso rispetto alla configurazione originaria assentita.

Difformità urbanistica:

A seguito del raffronto tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi sopra richiamati, sono emerse alcune difformità urbanistico-edilizie consistenti in:

- chiusura del porticato posteriore mediante installazione di vetrate a tutt'altezza lungo il fronte degli archi del porticato;
- presenza, nel fondo di pertinenza, di due depositi attrezzi prefabbricati in lamiera e di una tettoia metallica posta in prossimità dell'ingresso secondario al fondo, utilizzata quale ricovero autovetture.

La chiusura del porticato risulta potenzialmente sanabile mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, subordinatamente alla verifica della doppia conformità urbanistico-edilizia dell'intervento, previo pagamento dell'oblazione prevista dalla normativa vigente, stimata in circa € 5.000,00, oltre a circa € 2.000,00 per competenze tecniche professionali.
Per quanto riguarda i due depositi prefabbricati in lamiera, considerato che gli stessi risultano semplicemente appoggiati al suolo, privi di opere fondali e facilmente rimovibili, essi possono essere qualificati quali strutture precarie e amovibili, salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale.
La tettoia metallica risulta invece sanabile ai sensi dell'art. 37, comma 1, del DPR 380/2001, con applicazione della relativa sanzione pecuniaria e con un costo complessivo stimato, comprensivo delle spese tecniche, pari a circa € 1.500,00.

Stato di occupazione:
L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

VALORE BASE: € 886.601,00 (euro ottocentottantaseimilaseicentouno/00);
OFFERTA MINIMA: € 665.000,00 (euro seicentosessantacinquemila/00)
rilancio minimo in caso di gara: € 17.000,00 (euro diciasettemila/00)

***

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica,** personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. **a pena di inefficacia entro il giorno precedente la vendita,** con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 e di seguito specificate. Per la compilazione e l'invio è possibile seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

a. L'offerta ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente e in bollo telematico di € 16,00 (c.d. digitale da pagarsi sul portale pst.giustizia.it), è irrevocabile, salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovrà essere trasmessa 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 individuato in 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 del Ministero della Giustizia**);

Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

b. L'offerta dovrà contenere:

b.1) Se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale 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; se straniero: permesso o carta di soggiorno; se coniugato: il regime patrimoniale della famiglia, con l'indicazione di tutte le generalità del coniuge nell'ipotesi di regime in comunione legale unitamente al documento di identità e del tesserino del codice fiscale del coniuge; se minore: l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica con copia dei documenti di identità e del codice fiscale dell'offerente e dei genitori; se interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno: l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se persona giuridica: – i dati identificativi, inclusa partita IVA e/o codice fiscale nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui vanno allegate una recente visura camerale dalla quale risultino la vigenza ed i poteri di rappresentanza, sia la copia di un valido documento di identità dell'offerente. All'offerta dovranno essere allegate le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione legale);

b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) 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 o anche inferiore fino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

b.6) termine, non superiore a centoventi 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 centoventi giorni;

b.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.7) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Si precisa di indicare nel testo della pec con la quale viene inoltrata l'offerta sia lo stato civile dell'offerente e se coniugato i dati di cui al punto b-1, sia la dichiarazione di aver di aver preso visione della perizia di stima.

c. 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 il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico, e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; 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; di tale operazione verrà redatto apposito verbale sottoposto alle successive formalità fiscali a cura della Cancelleria.

CAUZIONE. Con l'offerta dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M.al **Tribunale di Trani – Procedura esecutiva n. 69/2025 R.G.E., presso Banca Credem, filiale di Trani al seguente IBAN IT84A0303241720010001257252 con causale "*Proc Esecutiva n.69/2025 versamento cauzione lotto unico*,** allegando all'offerta la ricevuta del bonifico eseguito. Si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito della cauzione sul su indicato conto della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (giorno precedente la vendita). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica sincrona non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempista predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine innanzi fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione nei tempi e con le modalità sopra indicate.

ESAME DELLE OFFERTE E DELIBERAZIONE SULLE STESSE. L'esame delle offerte, lo svolgimento dell'eventuale gara e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e l'ora sopra indicati mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica" tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

- In caso di unica offerta 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 avrà luogo la vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto. 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.
- 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 con la modalità sincrona 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 sia 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 seguito indicate.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato 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, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, 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 sono 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

VERSAMENTO DEL PREZZO. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto già versato, nel termine indicato in offerta ovvero in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al **Tribunale di Trani – Procedura esecutiva n. 69/2025 R.G.E., presso Banca Credem, filiale di Trani al seguente IBAN IT84A0303241720010001257252 con causale "*Proc Esecutiva n.69/2025 saldo prezzo e fondo spese per aggiudicazione lotto unico*".**

In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B.), il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente a 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.

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

FONDO SPESE. Nello stesso termine stabilito per il versamento del prezzo, 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 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, volture catastali del decreto di trasferimento, 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. mentre il compenso del professionista delegato maturato per l'attività di cancellazione di iscrizioni ipotecarie e di trascrizioni di pignoramenti graverà sull'aggiudicatario.

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.

MUTUI E FINANZIAMENTI. I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari e/o finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è consultabile sul sito internet www.abi.it.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene anche in relazione al testo unico di cui al DPR 380/2001 e al D.M. n.37/2008 e successive modificazioni, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore, etc.), anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni da parte del consulente tecnico d'ufficio.
L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali rimasti insoluti è obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.
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
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se l'immobile è ancora 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.

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

Del presente avviso è fatta pubblicità, secondo le modalità stabilite dal G.E. mediante pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c.; affissione a mezzo manifesti murali nel Comune di ubicazione dell'immobile; pubblicazione sul sito internet **www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it**

Tutte le attività connesse alla presente vendita saranno espletate dal sottoscritto Professionista Delegato e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita contattando il Professionista Delegato all'indirizzo e-mail tiziana@studiolegalecarabellese.com ed al numero telefonico 080/8768944.

Per le visite dell'immobile, l'interessato dovrà effettuare apposita richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.
Si omette il nome del debitore ai sensi del Regolamento UE 2016/679 sulla protezione dei dati (GDPR).

Trani, 20 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Tiziana Carabellese

TIZIANA IPPOLITA
CARABELLESE
AVVOCATO
20.11.2026
11:16:56
GMT+00:00