



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

La sottoscritta Avv. Anna Curci, iscritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Trani alla Via Cavour n. 148, Tel. 0883.582247 - Cell. 347.6701322, pec: anna.curci@pec.ordineavvocatitrani.it, delegata alle operazioni di vendita nella procedura divisionale n.1407/2024 R.G.C. dal Giudice del Tribunale di Trani con ordinanza del 23/25.09.2024,

AVVISA

che il giorno **06.11.2025, alle ore 11.00** col seguito, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed alla contestuale delibera sulle offerte pervenute nella vendita senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica" tramite il portale internet: www.astetelematiche.it (secondo le "condizioni di vendita" appresso previste sub lett. A) degli immobili di seguito descritti:

LOTTO 1:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile, con destinazione d'uso diversa dall'abitazione, sito in Andria (BT) alla Via Monte Nero nn. 16-18, attualmente adibito ad abitazione ma asservito alla destinazione d'uso a pacheggio di cui non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Al suddetto lotto si può accedere direttamente dal civico 18 oppure dal civico 16 attraverso l'androne di ingresso del fabbricato ove è situata la scala interna, unica, che permette di accedere anche agli appartamenti siti ai piani superiori; attraverso entrambi gli accessi si raggiunge il retrostante appartamento.

L'immobile complessivamente è composto da ingresso, soggiorno, lavanderia, bagno, camera da letto e due pozzi luce interni. Si precisa che al piano terra vi è l'autoclave a servizio dell'intero stabile.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva autorizzata di circa mq 94,48 (come da titolo edilizio); la superficie effettivamente realizzata è di circa 116 mq oltre pozzi luce interni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Immobile distinto in Distinto in Catasto Fabbricati al foglio 31, mappale 853, sub 1, Categoria A/4, Classe 4, superficie catastale 107 mq, piano terra, vani 4,5, Rendita: € 313,75.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità urbanistico edilizia: Sono state riscontrate le seguenti difformità: Al

piano terra la superficie assentita dalla Concessione Edilizia di cui alla Pratica Edilizia n. 9/84 è di mq. 94,48 mentre la superficie effettivamente edificata è di circa mq. 116. Pertanto risulta essere stata edificata una cubatura di circa 80mc senza titolo edilizio.

La parte autorizzata è quella prospiciente la Via Monte Nero (per la larghezza di circa 8 m sul fronte strada) mentre la parte abusiva è quella interna (come da Concessione Edilizia n. 9/84).

Oltre alla cubatura realizzata in assenza di titolo edilizio è stata variata anche la distribuzione interna degli ambienti.

In base alle normative urbanistiche vigenti e in base al piano regolatore vigente nel Comune di Andria, l'esperto estimatore non ritiene regolarizzabile la cubatura abusiva rimettendo alle determinazioni del Comune decisioni per l'eventuale regolarizzazione tecnica e urbanistica. Inoltre, il piano terra è asservito alla destinazione d'uso diversa dall'abitazione mentre è effettivamente utilizzato come abitazione.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti difformità: la planimetria e i dati presenti in Catasto riportano la attuale situazione dei luoghi ma la superficie dotata di titolo edilizio è inferiore a quella effettivamente realizzata; va, inoltre, variata la destinazione d'uso del piano terra.

Pertanto, una volta regolarizzata la situazione urbanistica, andranno aggiornati i dati e le planimetrie catastali nonché la rendita catastale con spese stimate (solo per la regolarizzazione catastale e non per quella urbanistica) in € 1.500,00.

TITOLO DI PROVENIENZA: L'immobile risulta pervenuto ai condividenti per 3/6 in forza di atto di donazione a firma del Notaio Sabino Zinni in data 21.05.2012 Rep. 35630 - Racc. 14450, registrato a Barletta in data 11.06.2012 al n. 3973 e trascritto a Trani in data 12.06.2012 ai nn. 10319/8141, e per altri 3/6 per successione apertasi in data 26.06.2010, regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Maria Teresa Guerra di Andria in data 13.02.2004, rep. 618 degli Atti di ultima Volontà, passato nel Repertorio degli atti tra vivi con verbale ricevuto dal medesimo notaio in data 03.10.2011, rep. 83128/28421, registrato a Barletta il 12.10.2011, al n. 7320; la relativa dichiarazione di successione risulta registrata a Barletta il giorno 11.10.2011 al n. 1469 vol. 9990 e trascritta a Trani il 02.05.2013 ai nn. 7797/5985, nonché per successione apertasi in data 12.08.2011, regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Maria Teresa Guerra di Andria in data 13.02.2004, rep. 617 degli Atti di ultima Volontà, passato nel Repertorio degli atti tra vivi con verbale ricevuto dal medesimo notaio in data 03.10.2011, rep. 83129/28422, registrato a Barletta il 12.10.2011, al n. 7321; la relativa dichiarazione di successione risulta registrata a Barletta il giorno 11.10.2011 al n. 1470 vol. 9990 e trascritta a Trani il 03.02.2012 ai nn. 2185/1780.

PRATICHE EDILIZIE E AGIBILITA':

Concessione Edilizia prot. n. 89 rilasciata in data 27.09.1984. Si precisa che il piano terra ha il vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. In base all'Atto d'obbligo del 06.09.1984 rogato dal Notaio Giuseppe Tedone (Repertorio n.

17141) le parti si obbligavano con il Comune di Andria "a destinare l'intero piano terra ad uso diverso dalla civile abitazione, a non più sopraedificare oltre i limiti indicati nella Pratica Edilizia n. 9/84".

Pratica edilizia n. 234/55 Nulla osta per esecuzione lavori edili per lavori di costruzione di casa per civile abitazione. Nulla osta per opere edilizie rilasciato in data 13.07.1968

L'immobile non è dotato di autorizzazione di abitabilità.

STATO DI POSSESSO: L'immobile risulta libero.

VALORE BASE D'ASTA: € 37.067,92

OFFERTA MINIMA: € 27.800,94

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 800,00

Circa la consistenza e descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno ed ampio riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Giuseppe Di Maggio, con studio in Trani al Corso Italia n. 50, e la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica d'ufficio mediante apposita **dichiarazione da inserire nella domanda di partecipazione alla vendita telematica.**

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

In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'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, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, ove la normativa vigente lo consenta, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ai fini della pubblicità il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul Portale delle Aste Pubbliche del Ministero della Giustizia, con affissione di n. 10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Andria e nello stesso termine, sarà pubblicato, unitamente all'Ordinanza per esteso e alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it e - per estratto - sul quotidiano "La Repubblica Ed. Regionale".

A. Condizioni e modalità di vendita telematica senza incanto

Offerte telematiche nella vendita senza incanto

Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c.

1) L'offerta per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno che precede la vendita, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it

mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita (www.astetelematiche.it) e l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **1.a)** il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

2) l'offerta dovrà contenere: **2.a)** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa va allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un Ente bisogna allegare il certificato della Camera di Commercio ovvero la documentazione dalla quale risulti la costituzione dell'Ente o i poteri conferiti all'offerente; **2.b)** ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; **2.c)** data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **2.d)** dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; **2.e)** il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata l'offerta o anche inferiore fino ad un quarto del valore base (pari al 75% del prezzo base) e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione; **2.f)** termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di 120 giorni; **2.g)** la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; **2.h)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

3) 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;

4) 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, **4.a)** il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; **4.b)** 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; **4.c)** 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; **4.d)** all'offerta telematica dovrà essere allegato il documento di identità ed il codice fiscale con indicazione del regime patrimoniale dell'offerente.

5) Cauzione. L'offerta senza incanto, a pena di inefficacia, dovrà essere corredata di cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto da versarsi mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015 sul conto corrente intesto alla procedura alle seguenti coordinate: **IT06 J030 6941 7251 0000 0018.323** (Intesa Sanpaolo Spa, agenzia di Trani) con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito con valuta di accredito sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione dell'offerta (ore 12:00 del giorno antecedente la vendita fissata); sul bonifico dovrà essere indicata la causale "**Proc. n. 1407/2024 R.G.C. Tribunale di Trani - Versamento cauzione Lotto 1**".

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

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

6) Inefficacia dell'offerta. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione nei tempi e con le modalità di cui sopra.

7) Versamento del prezzo. In caso di avvenuta aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta (o in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura n. 1407/2024 R.G.C. Tribunale di Trani c/o avv. Anna Curci IBAN: **IT06 J030 6941 7251 0000 0018.323** (Intesa Sanpaolo Spa, agenzia di Trani) con causale "**Proc. n. 1407/2024 R.G.C. Tribunale di Trani - Saldo prezzo Lotto 1**". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo dovrà essere prontamente consegnata al professionista delegato.

8) Versamento del fondo spese. L'aggiudicatario, nello stesso termine del versamento del saldo del prezzo, dovrà versare il fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura n. 1407/2024 R.G.C. Tribunale di Trani c/o avv. Anna Curci IBAN: **IT06 J030 6941 7251 0000 0018.323** (Intesa Sanpaolo Spa, agenzia di Trani) con causale "**Proc. n. 1407/2024 R.G.C. Tribunale di Trani - Fondo spese Lotto 1**". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata al professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica". Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

Modalità di deliberazione sulle offerte:

a) UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione.

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.

b) PLURALITA' DI OFFERTE

In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla c.d. offerta minima, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di tre minuti. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento della vendita, il professionista delegato non procede 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 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 dell'individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antiorità 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.

VERSAMENTO DEL PREZZO. L'offerente verserà il saldo - detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione) con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta.

In caso di 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.

FONDO SPESE. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli che restano a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.. Il professionista delegato verserà tale importo sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva con facoltà di prelevare le somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

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.

FINANZIAMENTI. I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO.

Nel termine fissato per il versamento 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 D.Lgs. n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (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; b) è 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, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere

STUDIO LEGALE
Avv. ANNA CURCI

Via Cavour n. 148 - 76126 TRANI (BT)
Tel./Fax 0883.582247 - Cell. 347.6701322
PEC: anna.curci@pec.ordineavvocatitrani.it

(es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), anche se occulti, non conoscibili 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.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

I testi integrali della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita saranno disponibili per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità come innanzi indicati nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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

Per ogni altra condizione e modalità di vendita si fa espresso invio all'ordinanza di vendita delegata del 25.09.2024 del Tribunale di Trani e alle vigenti disposizioni di legge.

Si omettono i nomi dei debitori ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003.

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

Trani, 24.07.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Anna Curci