



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. 1756/2025 R.G.C. dal Giudice del Tribunale di Trani con ordinanza del 17.09.2025

AVVISA

che il giorno **01.10.2026, alle ore 12.00 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 UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale ubicato in Ruvo di Puglia alla Piazza Menotti nn.13/14, Via Giornatella n. 4 e Via S. Antonio n. 1 (Piano terra e piano interrato), facente parte di un edificio ubicato nel nucleo antico dell'abitato di Ruvo di Puglia. Il locale oggetto di vendita è dotato di quattro accessi ed è costituito da piano interrato, in mediocre stato di conservazione, e da piano terra destinato ad attività commerciale ma attualmente libero ed in discrete condizioni di conservazione; i due piani sono collegati verticalmente tra di loro mediante una scala interna in muratura.

Si precisa che il locale oggetto di vendita è unito di fatto con altra unità immobiliare, identificata in catasto Fabbricati del Comune di Ruvo di Puglia con foglio 27 particella 822 subalterno 1; quest'ultima porzione di unità immobiliare non è oggetto della presente procedura.

La porzione di immobile in piano terra presenta essenzialmente una forma ad elle. Internamente il locale è costituito da due ampi vani aventi accesso da Piazza Menotti Garibaldi, da un retrostante vano con accesso anche da Via S. Antonio e da una scala di collegamento con il piano interrato e avente accesso anche da Via Giornatella; il vano posto ad angolo tra Piazza Menotti Garibaldi e Via S. Antonio è dotato anche di una finestra prospiciente Via S. Antonio ma attualmente chiusa. Il locale in piano terra risulta in discrete condizioni di conservazione; in particolare internamente risulta completamente pavimentato, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno. La porzione di locale in piano terra è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico, fognario, climatizzazione. Fa parte dell'unità immobiliare anche una porzione di piano interrato avente anch'esso una forma essenzialmente ad elle; il piano interrato si presenta in mediocri condizioni di conservazione con piano di calpestio in cls e pareti parzialmente intonacate.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Locale commerciale distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Ruvo di Puglia al Foglio 27, Particella 818, Sub 5, graffato a Foglio 27 Particella 821 Subalterno

4 e a Foglio 27 particella 822 Subalterno 8, Cat. C/1, Classe 4, consistenza 77 mq., superficie catastale 125 mq., piano T-S1, R.C. € 1.296,41.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

L'unità immobiliare ricade in zona tipizzata "A-Nucleo Antico" dal PRG del Comune di Ruvo di Puglia approvato con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia del 4 novembre 2003 n. 1626.

Regolarità edilizia: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare, nel suo insieme, è stata oggetto di intervento di manutenzione straordinaria consistente essenzialmente nel rifacimento dei pavimenti e rivestimenti e nella realizzazione di un piccolo antibagno e bagno; il tutto giusta Denuncia di Inizio Attività – DIA – del 24/02/1999 – Prot. 3882 del Comune di Ruvo di Puglia.

Risulta rilasciata dal Comune di Ruvo di Puglia in data 19/04/1999 con Prot. 3297 Certificazione di agibilità ad attività commerciale (Bar – Gelateria – Pasticceria).

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Conformità catastale: L'unità immobiliare oggetto di vendita costituisce di fatto una porzione di unità immobiliare unita con quella identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Ruvo di Puglia con Foglio 27 Particella 822 Subalterno 1 e pertanto si ritiene necessario aggiornamento catastale Docfa. Spese tecniche di regolarizzazione € 1.000,00.

TITOLO DI PROVENIENZA: L'immobile risulta pervenuto ai condividenti per il 50% in forza di testamento pubblico a rogito del Notaio Biagia Scardigno del 16.07.2013, passato a repertorio con verbale del 21.2.2014 (Rep. 3321 - Racc 2113), registrato a Bari il 27.02.2014 al n. 5215/Serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari presso la Conservatoria in data 10.12.2014 ai nn. 20806/16492; vi è accettazione tacita di eredità del 31.03.2015 trascritta ai nn. 6490/5168, e per altro 50% in virtù di atto di divisione ereditaria a rogito del Notaio De Scisciolo di Corato del 28.10. 2013 (Rep. 12.034/6695) registrato il 06.11.2013 al n. 27849 e trascritto a Trani il 06.11.2013 (Rep. 14.930/19097).

STATO DI POSSESSO: L'immobile è attualmente libero.

VALORE BASE D'ASTA: € 86.460,00

OFFERTA MINIMA: € 64.845,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

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. **Marco Garbetta**, con studio in Corato al Viale degli Ulivi n. 11, 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, di aver preso visione della perizia di stima e di ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di legge al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, ove è possibile, 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.

Termini e modalità per la presentazione delle offerte

Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate telematicamente a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno che precede la vendita, con le modalità e gli allegati di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, 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 (www.astetelematiche.it).

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: **IT63 0030 6941 7251 0000 0018 724 - 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. 1756/2025 R.G.C. Tribunale di Trani – Versamento cauzione"**.

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.

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. 1756/2025 R.G.C. Tribunale di Trani c/o avv. Anna Curci IBAN: **IT63 0030 6941 7251 0000 0018 724 - Intesa Sanpaolo Spa, agenzia di Trani**, con causale **"Saldo prezzo Lotto unico – Proc. Divisionale n. 1756/2025 R.G.C. Tribunale di Trani"**. La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo dovrà essere prontamente consegnata al professionista delegato.

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. 4324/2021 R.G.C. Tribunale di Trani c/o avv. Anna Curci IBAN: **IT63 0030 6941 7251 0000 0018 724 - Intesa Sanpaolo Spa, agenzia di Trani**, con causale **"Fondo spese Lotto Unico - Proc. Divisionale n. 1756/2025 R.G.C. Tribunale di Trani"**. La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata al professionista delegato.

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate a margine del presente estratto e all'ordinanza di delega pubblicata

sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul portale vendite pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia.

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 - 0883.582247 – mail: avv.annacurci@libero.it.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati sui siti www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia.

A. Condizioni e modalità di vendita telematica senza incanto

Offerte telematiche nella vendita senza incanto

A) 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;

a.1) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta 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 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; **b.2)** ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale 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 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; **b.6)** 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; **b.7)** la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; **b.8)** e di 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. n. 32/2015 quando sarà operativa;

D) **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, **d.1)** il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; **d.2)** 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; **d.3)** 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.

Cauzione: Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata la cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015.

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.

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. Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle offerte. Ai sensi dell'art. 573 c.p.c. in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta ovvero, se vi è mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore del maggior offerente o, nel caso in cui il prezzo definitivo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta, l'assegnazione avverrà in favore del creditore che ha proposto istanza di assegnazione al prezzo base previsto per il tentativo di vendita.

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.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c. se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il Conservatore dei Registri Immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa alla parte finanziata. In caso di revoca

dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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, 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 andranno poste 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;

Condizioni di vendita. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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 (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), 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.

Istanze di sanatoria. In mancanza di permesso di costruire o della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, potrà ricorrere 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, purchè presenti, a propria cura e spese, domanda di concessione edilizia o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "astegiudiziarie.it" oppure "astalegale.net" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.



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

Trani, 12.06.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Anna Curci



