



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Giudizio Di Divisione n. 355/2022 R.G.

Il sottoscritto **Avv. Antonia Baldassarre**, del Foro di Trani, delegato alle operazioni di vendita -ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.- dal Giudice Dr. Silvia Sammarco con ordinanza del 14/04/2024 nel giudizio di divisione n. 355/2022 R.G.,

RENDE NOTO AL PUBBLICO

che il giorno **11 marzo 2026 alle ore 09,30 col seguito, presso il proprio studio legale sito in Trani alla Via Bebio n.67, piano II**, procederà all'apertura delle buste e contestuale delibera sulle offerte pervenute per la vendita senza incanto, ex artt.571, 572 e 573 c.p.c., del

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 del compendio immobiliare sito in agro di Spinazzola, costituito da:

a) terreno alla **contrada "Dirolla"**, prospiciente **Via Roma**, della superficie catastale di are 32,70, ricadente -secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Spinazzola- in parte in zona di completamento "B3", in parte in zona destinata a strada e in parte in zona "E2" aree produttive agricole con vincolo 3; confinante con fabbricato di Via Roma n. 52 di proprietà di terzi, con proprietà Demanio/Consorzio e con immobili descritti alle successive lettere, salvo altri.

Riportata nel Catasto Terreni del Comune di **Spinazzola** al **foglio 40, particella 473**, mq.3.270, qualità incolto produttivo di classe U, reddito dominicale Euro 1,52, reddito agrario Euro 0,51;

b) locale deposito posto al piano terra, con ingresso dall'area urbana descritta alla successiva lettera d) sita in **Via Roma**, della superficie di circa mq 28; confinante con Viale Roma, con immobile descritto alla lettera c) e con area urbana descritta alla lettera d), salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di **Spinazzola** al **foglio 40, particella 545, subalterno 1**, Viale Roma, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.23, superficie totale mq.28, rendita Euro 29,70;

c) locale deposito posto al piano terra, con ingresso dall'area urbana descritta alla successiva lettera d) sita in **Via Roma**, della superficie di circa mq 27; confinante con Viale Roma, con immobile descritto alla lettera b) e con area urbana descritta alla lettera d), salvo altri;

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di **Spinazzola** al **foglio 40, particella 545, subalterno 2**, Viale Roma, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.23, superficie totale mq.27, rendita Euro 29,70;

d) area urbana alla **Via Roma**, di pertinenza dei locali sopra descritti, della superficie complessiva di mq 283, ricadente -secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Spinazzola- in parte in zona "E2" aree produttive agricole con vincolo 3, in parte in zona destinata a strada;

confinante con Viale Roma, con immobili descritti alle lettere b) e c), salvo altri.

Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Spinazzola** al **foglio 40, particella 545, subalterno 3**, Viale Roma n.SC, piano T, categoria F/1, consistenza mq.283.

L'intero compendio confina a nord e a nord ovest con strada di servizio per gli immobili retrostanti insistenti sulla p.lla 570, a sud e ovest con scarpata naturale e con p.lle catastali 274-495-436, a est con manufatto residenziale che insiste sulla p.lla 474.

Pratiche edilizie:

Per i locali-deposito, realizzati in assenza di titolo abilitativo, ai sensi della legge 28/02/1985 n 47 è intervenuta Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Spinazzola in data 27/08/1991 prot. n. 15639.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Vi sono difformità edilizie (per presenza di un pergolato in legno privo di titolo abilitativo) non regolarizzabili e difformità catastali (per mancata corrispondenza tra superficie verificata in loco e superficie indicata nella planimetria catastale) regolarizzabili. Di tali difformità si è tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta.

Provenienza:

L'unità immobiliare è pervenuta ai condividenti in forza dei seguenti titoli: *atto di compravendita a rogito notaio Angela D'Innella Biallo da Bari del 18/12/1980, repertorio n.740/334, registrato a Bari il 23/12/1980 al n.25788 e trascritto a Trani il 27/12/1980 ai nn.23336/18057; * atto di compravendita a rogito notaio Giulio Reggio da Terlizzi del 27/02/1982, repertorio n.7265, registrato a Bari il 19/03/1982 al n.5714 e trascritto a Trani il 25/03/1982 ai nn.5694/4654; * atto di assegnazione ai soci per scioglimento società a rogito notaio Biagia Scardigno da Terlizzi del 28/12/2007, repertorio n.446/279, registrato a Bari il 07/01/2008 al n.173 e trascritto a Trani il 09/01/2008 ai nn.551/401; *atto di compravendita a rogito notaio Giulia Fabbrocini da Corato del 29/07/2008, repertorio n.54142/10357, registrato a Trani il 07/08/2008 al n. 4686, trascritto a Trani il 08/08/2008 ai nn.16059/11255; * atto di donazione per notaio Salvatore Consolo da Spinazzola del 27/03/2012, repertorio n.1463/984, registrato a Barletta il 04/04/2012 al n.2376 e trascritto a Trani il 06/04/2012 ai nn.6374/5026; * atto di divisione per notaio Salvatore Consolo da Spinazzola del 27/03/2012, repertorio n.1464/985, registrato a Barletta il 04/04/2012 al n.2377 e trascritto a Trani il 06/04/2012 ai nn.6375/5027; * successione legittima -accettata- apertasi in data 08/11/2018, giusta dichiarazione di successione registrata a Barletta il 17/10/2019 al n.311730 vol.88888 e trascritta a Trani il 18/11/2019 ai nn.24464/18354.

Stato di possesso: Occupato da alcuni dei comproprietari.

VALORE BASE D'ASTA:	euro 18.356,00
OFFERTA MINIMA:	euro 13.767,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:	euro 400,00

- Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, servitù esistenti, costituite e/o costituenti, pesi, oneri ed ulteriori

gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per tutto ciò che concerne la consistenza, la descrizione e lo stato di manutenzione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alla relazione di stima del 30/08/2025, comprensiva degli allegati, a firma dell'Ing. Cristian Andrea Piazzolla, pubblicata -unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita- sui siti internet di seguito indicati.

Pertanto, la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza ed accettazione della suddetta relazione di stima e nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta, del seguente tenore letterale *"Il sottoscritto (nome e cognome) nato a ... il .. dichiara di aver prima d'oggi letto, studiato ed approfondito la relazione di stima, 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 la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

-che la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-che la vendita nell'espropriazione forzata 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.

- In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, entro il termine di 120 giorni. Resterà inoltre a carico dell'aggiudicatario ogni onere di adeguamento alla vigente normativa catastale e in particolare alla normativa di cui al D.L. 31.05.2010 n.78 convertito in Legge del 30.07.2010 n.122 in caso di trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione o diritti reali.

- Le spese di aggiudicazione e gli onorari del professionista, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c., con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770, co. 2, c.c..

- Il presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima dell'esperto, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e siti collegati. Lo stesso sarà altresì pubblicato, per estratto, sul quotidiano "La Repubblica".

- Per l'ipotesi di ricorso al finanziamento bancario, si informa che esiste apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet www.abi.it e presso la Cancelleria del Tribunale di Trani.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

a) chiunque può partecipare alla gara; gli offerenti potranno partecipare alla vendita personalmente od a mezzo di procuratore legale per persona da nominare ex artt. 579, terzo comma e 583 c.p.c.;

b) l'offerta è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571, co.3, c.p.c., ovvero che: 1) il Giudice disponga l'incanto; 2) siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

c) l'offerta deve pervenire nello studio del sottoscritto Professionista Delegato Avv. Antonia Baldassarre, in Trani alla Via Bebio n. 67 (piano II), entro le ore 12,00 del giorno 10 marzo 2026, giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste e la contestuale delibera sulle offerte pervenute;

d) l'offerta corredata da marca da bollo da euro 16,00, deve essere presentata mediante deposito, anche ad opera di persona diversa dall'offerente, di busta chiusa all'esterno della quale dovrà risultare esclusivamente il giorno per l'esame delle offerte, il nome del Professionista Delegato nonché -previa identificazione- il nome di colui che materialmente deposita la busta medesima;

e) l'offerta deve contenere:

e.1) l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico di chi sottoscrive l'offerta (il quale avrà altresì l'onere di presentarsi il giorno fissato per l'esame delle offerte ai fini della partecipazione all'eventuale gara), nonché una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale.

In caso di **offerente coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché una fotocopia del documento di identità di quest'ultimo.

In caso di **offerente minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di **offerente ditta individuale**, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della ditta, inclusi partita i.v.a. o codice fiscale, ed alla stessa dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, di data non anteriore a tre mesi.

In caso di **offerente, nella qualità di legale rappresentante di una società** (sia essa di persone che di capitali), l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della società, inclusi partita i.v.a. o codice fiscale, ed alla stessa dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, di data non anteriore a tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

In caso di società di capitali amministrate da un Consiglio di Amministrazione, occorre allegare anche l'estratto autentico della delibera consiliare di autorizzazione.

In caso di **offerta congiunta**, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere disposta l'aggiudicazione del bene - i quali dovranno tutti presentarsi il giorno fissato per l'esame delle offerte ai fini della partecipazione all'eventuale gara- con precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare, e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; ove manchi l'indicazione delle quote e dei diritti, l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti;

e.2) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

e.3) l'indicazione del 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 dello stesso valore base (pari all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita);

e.4) il 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 pari a centoventi giorni;

e.5) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

e.6) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

f) l'offerta deve essere altresì corredata dalla **cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, mediante inserimento nella busta contenente l'offerta di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Giudizio di divisione n. 355/2022 R.G. Tribunale di Trani";

g) l'offerta è inefficace se: 1) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; 2) inferiore all'offerta minima; 3) non accompagnata dalla cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto;

MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

h) l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avranno luogo il giorno **11 MARZO 2026, alle ore 09,30 col seguito**, presso lo studio dell'Avv. Antonia Baldassarre in Trani alla Via Bebio n.67 (piano II).

i.1) Offerta unica:

Se l'offerta è pari o superiore al valore base (prezzo base) d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto (e, dunque, risulta essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita), il Professionista Delegato darà luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

i.2) Pluralità 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.

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.

Ai fini della individuazione della **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..

l) l'offerente aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione presso il sottoscritto Professionista, entro il termine di giorni centoventi, *non suscettibile di proroghe*, -o nel diverso inferiore termine indicato in offerta- dalla aggiudicazione definitiva, detratta la somma già versata a titolo di cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Giudizio di divisione 355/2022 R.G. Tribunale Trani" e consegnati all'Avv. Antonia Baldassarre.

In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire, nello stesso termine e nella misura indicata, mediante versamento diretto in favore della procedura delle somme erogate e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

m) in tutti i casi di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione.

n) nello stesso termine stabilito per il pagamento del saldo prezzo, e con le stesse modalità di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà depositare un **fondo spese**, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), a copertura delle spese poste a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione nonché onorari del professionista per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c., con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770, co. 2, c.c..

o) nella vendita senza incanto la aggiudicazione è di regola definitiva e non verranno prese in considerazione offerte in aumento presentate successivamente alla stessa.

p) è fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non costituiti di presenziare alla vendita senza incanto per eventuali osservazioni sulle offerte.

q) tutte le attività connesse alla vendita saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto **Professionista Delegato** **Avv. Antonia Baldassarre, in Trani alla Via Bebio n. 67** (e-mail: avv.a.baldassarre@gmail.com, pec: antonia.baldassarre@pec.ordineavvocatitrani.it; tel. 0883/580014 – 338/3938125); ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita -previo appuntamento- presso il predetto studio.

r) per ogni altra condizione e modalità si fa espresso riferimento all'ordinanza di vendita, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Trani e custodita in copia presso lo studio del Professionista Delegato nonché pubblicata (con omissione dei dati sensibili) sul sito internet www.astegiudiziarie.it e siti collegati e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

s) per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Trani, lì 09/01/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Antonia Baldassarre