

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Tota, con studio in Andria alla Via E. Carafa n. 9, Professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice del Tribunale di Trani nel giudizio di divisione ereditaria n. 4339/2017 R.G.,

AVVISA

che, presso il proprio studio, sito ad Andria in Via E. Carafa n. 9 piano I, il giorno **1 dicembre 2026 alle ore 11,30**, con il prosieguito, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'arch. Emanuele Monterisi, 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 UNO (unico):

a) piena proprietà dell'immobile residenziale costituito da un appartamento a piano terra con lastrico solare soprastante, ubicato in Canosa di Puglia alla via A. Pacinotti, 10 (oggi civ. 8).

Trattasi di un'unica unità immobiliare, costituente un intero e singolo immobile ubicato in Canosa di Puglia e compreso tra le vie A. Pacinotti e Mercadante. L'immobile è dotato di doppio ingresso direttamente su strada pubblica; quello principale su via Mercadante, dall'attuale civ. 28 e quello secondario da via A. Pacinotti civ. 8 (e non civ. 10). L'intero immobile avente destinazione residenziale è costituito da un unico appartamento ubicato al piano terra e sovrastante lastrico solare, con piccolo ripostiglio posto in adiacenza al torrino scala, ha una superficie lorda complessiva di mq $(74+10) = 84$ mq (compresivi di veranda coperta pari a 10,00 mq) oltre al vano scala interna di mq 12,76 per un totale di mq 96,76. Il terrazzo-lastrico solare, invece ha una superficie complessiva di mq 75,20 oltre al ripostiglio di mq 4,30, i balconi di mq 17,20 e il vano scala di mq 16,80. L'appartamento di forma rettangolare presenta una distribuzione interna costituita da tre grandi vani consequenziali, adibiti rispettivamente a soggiorno, sala da pranzo e camera da letto matrimoniale, oltre ad un bagno, alla cucina e alla scala interna che conduce al terrazzo soprastante.



Si evidenzia che all'interno dell'appartamento, in prossimità dell'ingresso da via Mercadante e nella camera da letto, la parte inferiore di alcune murature sono interessate da fenomeni di umidità di risalita che hanno ammalorato una porzione dell'intonaco e della pitturazione.

Detto appartamento aveva subito un intervento edilizio di ampliamento, consistente in: 1) chiusura di veranda a p.t. con vetrata e solaio in c.a. e destinazione a cucina; 2) ampliamento torrino scale; 3) realizzazione di un balcone in primo piano, eseguito in assenza di titolo abilitativo, successivamente sanato in virtù di concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Canosa di Puglia in data 29.12.1994.

E' riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al fg. 88, p.lla 3789, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, vani 3, Sc totale 96 mq. escluse aree scoperte, Rc € 170,43.

DIFFORMITA' RISCONTRATE: la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, tranne alcune lievi variazioni che necessitano di aggiornamento come il mancato riporto della presenza della finestra del bagno e della finestra del vano scala. Si è inoltre riscontrata un'altezza netta interna pari a m. 3,86 e non di m. 4,00 come riportato in planimetria catastale. Dalla visura e dalla pianta catastale, l'immobile risulta identificato al civ. 10, mentre l'ingresso da via Pacinotti è ubicato al civ. 8.

Abitabilità rilasciata il 22.03.1969.

b) piena proprietà dell'immobile a piano terra con destinazione d'uso deposito, ubicato in Canosa di Puglia alla via F. Trutta, 57 (oggi civ. 61), costituito da unico vano di forma quadrangolare, con accesso diretto dalla strada e avente superficie lorda complessiva di mq 15,70 e superficie netta calpestabile di mq. 13,25. L'accesso al locale direttamente dalla strada pubblica è protetto da un portone in ferro a due battenti. Il soffitto e le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile di colore bianco, mentre il piano di calpestio è costituito da un battuto di cemento rustico, privo di pavimentazione. Si evidenzia che non vi sono impianti e lungo le pareti perimetrali sono presenti manifestazioni di degrado dovute a fenomeni di umidità di risalita capillare che hanno interessato gli intonaci e le pitturazioni.

È contraddistinto in Catasto Fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al Foglio 29, particella 459, subalterno 3, categoria C/2, classe 4, vani 1,5, Sc 19 mq, Rc € 41,26.

DIFFORMITA RISCONTRATE: la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, tranne l'altezza netta interna che è risultata essere di m 3,07 e non di m. 3,50 come riportato erroneamente su quest'ultima. Inoltre dalla visura e pianta catastale, l'immobile risulta identificato al civ. 57, mentre l'ingresso da via Trutta è ubicato al civ. 61.

L'intero lotto è pervenuto agli attuali proprietari a mezzo i seguenti titoli:



- atto di compravendita del 22/04/1961 Rep n. 12115 per Notar Paolino ZIPPARRI, trascritto a Trani il 5.05.1961 ai nn. 14581/13163;
- atto di compravendita del 23/01/1998 Rep. n. 11162, Racc. n. 4414 per Notar Vincenzo PAPPÀ MONTEFORTE, trascritto a Trani in data 4.02.1998 ai nn. 2059/1650;
- successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Barletta in data 25.01.2012 al n. 1670, vol. 9990;
- successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Barletta in data 29.07.2013 al n. 957, vol. 9990;
- successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Barletta in data 02.11.2016 al n. 997, vol. 9990;
- Non vi è continuità delle trascrizioni.

Gli immobili risultano liberi.

<u>Valore base d'asta:</u>	€ 46.170,00
<u>Offerta minima:</u>	€ 34.650,00
<u>Rilancio minimo in caso di gara:</u>	€ 900,00

La relazione di stima degli immobili di cui ai suddetti lotti e l'ordinanza di vendita di cui innanzi sono pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it - tribunaleditrani.it

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

- 1) Ogni offerente dovrà depositare, presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Vincenzo Tota, sito ad Andria in Via E. Carafa n. 9, offerta di acquisto in carta legale con i seguenti dati:
- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, l'indicazione delle corrispondenti generalità del coniuge, nonché una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale;
- nell'ipotesi in cui offerente sia un minore, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - nell'ipotesi in cui offerente sia una ditta individuale, l'offerta dovrà riportare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, con allegato il certificato della Camera di Commercio;
 - nell'ipotesi in cui offerente sia una società, l'offerta dovrà riportare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, con allegato il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
 - dichiarazione di residenza nel circondario del Tribunale di Trani o elezione di domicilio in Trani;

– i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base o anche inferiore fino ad un quarto del valore base (offerta minima innanzi indicata), nonché del termine per il versamento del saldo, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

2) **Le offerte di acquisto** dovranno essere effettuate mediante istanza sottoscritta, in carta legale, contenuta in busta chiusa senza apposizione di qualsivoglia segno distintivo, **da presentarsi presso lo studio del Professionista Delegato entro le ore 12,00 del 30 novembre 2026**. All'esterno della busta, dovranno risultare il nome – previa identificazione – di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato, nonché l'indicazione del giorno in cui si procederà all'esame delle offerte. Il Professionista Delegato provvederà poi a datare, numerare e firmare la busta.

3) Le buste saranno aperte per l'esame e la deliberazione sulle offerte presso lo studio del professionista, sito ad Andria in Via E. Carafa n. 9, il giorno non festivo **(1 dicembre 2026)** immediatamente successivo alla scadenza del termine su indicato per la presentazione delle offerte e all'ora indicata.

4) Ognuno è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato; gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

5) L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari al 10% dell'offerta medesima da versarsi a mezzo uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a: "proc. esec. com. ered. 4339/2017".

6) L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine di cui al precedente punto 2), ovvero se è inferiore all'offerta minima o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità di cui al precedente punto 5).

7) Le offerte sono irrevocabili salvo che: a) il professionista ordini l'incanto; b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e l'offerta non sia stata accolta.

7a) In caso di offerta unica, se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta ma pari o superiore all'offerta minima, 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.

7b) in caso di pluralità di offerte, anche nell'ipotesi in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla cosiddetta offerta minima, gli offerenti, che dovranno presenziare all'esame delle offerte della vendita senza incanto, saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, mediante rilanci,

nel termine di tre minuti e nella misura minima innanzi indicata.

Se vi è mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha formulato l'offerta più alta o la migliore offerta, o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antioriorità nella presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

8) L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto.

9) L'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato, nel termine indicato in offerta, o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, a mezzo uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "R.G. 4339/2017 Trib. Trani - Avv. Vincenzo Tota", il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione della sola cauzione già versata.

10) In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

11) Le spese di aggiudicazione tra cui spese di registrazione, trascrizione e volturazione e gli onorari del Professionista per la sola parte riguardante le operazioni conseguenti alla vendita, saranno a carico degli aggiudicatari, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.. Pertanto, nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato, un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), da versarsi a mezzo uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "R.G. 4339/2017 Trib. Trani - Avv. Vincenzo Tota", a copertura delle suddette spese. Saranno, invece, a carico della procedura, ex art. 2770 co. 2 c.c., le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

* * * * *

- Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista delle banche e Istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito internet www.abi.it.

- Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda ricorrere ad un contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore del procedimento e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

- Tutte le attività connesse alla presente vendita saranno espletate presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita esclusivamente presso il

suddetto studio professionale, oppure contattando il Professionista Delegato al n. telefonico 0883/292375, al cell.371/4892003 o all'indirizzo mail: vinc-tot@libero.it.

- 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 risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dai proprietari) anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

Si omettono le generalità dei comproprietari in base alle disposizioni vigenti in materia di privacy.

Andria, 29.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Vincenzo Totà

