

Proc. n. 145/2025 R.G.



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO

DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA EX ART. 21 D.M. 26.02.2015 N.32

Il sottoscritto avv. Andrea Pagliani, con studio ad Andria alla via De Nicola n. 6, indirizzo pec: andrea.pagliani@pec.ordineavvocatitrani.it, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 145/2025 R.G. Es. Tribunale Trani dall' Ill.mo G.E. dott. Margherita Valeriani con Ordinanza di Vendita resa in data 04.06.2026, comunicata al sottoscritto custode in data 06.06.2026,

RENDE NOTO

che il giorno **2 ottobre 2026 alle ore 12,00** si procederà sul portale del gestore delle vendite pubbliche Edicom Finance s.r.l., www.garavirtuale.it, alla vendita senza incanto con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26.02.2015 n. 32 dei beni immobili di seguito descritti con le modalità appresso riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Consistenza ed identificazione catastale

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del locale sito in Andria alla via Girolamo savonarola nn. 86 e 88 adibito a laboratorio per arti e mestieri, composto da un'area a piano terra composta da ingresso – disimpegno e ambiente laboratorio con n. 2 bagni dotati di antibagno e un area sita al piano interrato, al quale si accede da una scala interna dipartentesi dal piano terra, composta un ambiente deposito con n. 1 bagno dotato di antibagno. Il locale ha accesso dalla porta- vetrina sita al civico n. 86 di Via Girolamo Savonarola ed al piano terra è annesso un cortile interno pertinenziale, accessibile dall'ambiente laboratorio. La superficie commerciale è pari ad euro 209 mq. e l'altezza netta interna dell'ambiente laboratorio al piano terra è di 3,06 m. mentre l'altezza netta interna dell'ambiente deposito al piano interrato è di 2.90 m. Il locale al piano terra confina con via G. Savonarola, con vano scala, con proprietà Vista – Liso o loro aventi causa salvo altri, mentre il locale deposito

al piano interrato confina con terrapieno di Via Savonarola, con corsia di scorrimento, con proprietà Tortora o suoi aventi causa, salvo altri. L'immobile dinnanzi descritto è identificato al catasto fabbricati del comune di Andria al foglio 201, particella 332, subalterno 3, categoria C/3, classe 6, via Girolamo Savonarola c.n. piano T-S1, consistenza 135 mq., superficie catastale 165 mq., rendita euro 697,22.

Stato di conservazione

L'appartamento è in buono stato di conservazione.

Parti comuni

L'immobile viene trasferito con tutti i diritti, vincoli, obblighi e servitù attive e passive, nonché delle parti, spazi, impianti, opere e servizi comuni all'intero edificio così come determinate nell'atto di provenienza nonché dall'art. 1117 c.c. In particolare si dà atto che: 1)- il portico ed area ad uso pubblico distinto con al particella 332 subalterno 1 è bene comune non censibile dal subalterno 2 al subalterno 60 della particella 332 (e dunque è bene comune non censibile anche rispetto al subalterno 6 della particella 332 oggetto di vendita); 2)- i locali al piano terra di via Savonarola civici 86 e 94 sono gravati di servitù passiva di attraversamento di tubi di gas metano; 3)- il fabbricato è privo di terrazzo.

Il fabbricato è dotato di regolamento di condominio e di tabelle millesimali depositate con atto a rogito del notaio dr. Paolo Porziotta di Canosa di Puglia in data 3.12.2003 Repertorio n. 11.320, Raccolta n. 5275.

Situazione urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile dinnanzi descritto è stato realizzato giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Andria distinta con il n. 123 del 12.07.2000. Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in variante n. 123/A del 5.03.2002, D.I.A. n. 15318 dell'08.04.2003. Rispetto alla planimetria allegata al P.d.C. in sanatoria n. 210 del 3.11.2003, risulta rilevata la sussistenza di una difformità urbanistica rispetto a quanto rilevato dal C.T.U., consistente nella variazione delle tramezzature interne e nell'adeguamento degli impianti. Le suddette difformità urbanistiche sono regolarizzabili mediante procedura di C.I.L.A. in sanatoria, sostenendo le seguenti spese: euro 1.500,00 per istruttoria pratica e diritti segreteria ed oblazione per euro 1.000,00 per totali euro 2.500,00.

Sotto il profilo della conformità catastale risulta sussistere una difformità tra la planimetria depositata all'U.T.E. e i rilievi operati dal C.T.U., consistenti nella variazione delle tramezzature interne.

La difformità catastale rilevata è regolarizzabile mediante procedura di variazione della planimetria. Il costo di detta regolarizzazione (spese tecniche comprensive di diritti) è di euro 1.000,00.

Il c.t.u. non ha rilevato il rilascio di alcuna certificazione di agibilità in relazione al predetto locale.

Stato di possesso

L'appartamento è occupato dal debitore esecutato.

Provenienza

L'immobile dinnanzi descritto è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà per la quota di 100/1000 in forza in parte della titolarità di una quota della società di persone che aveva acquistato ab origine l'immobile, ed in parte dall'atto di cessione di quote operate a favore de debitore esecutato dalla socia sig.ra Serino Michela e successivo contestuale scioglimento della società a rogito del notaio dr. Riccardo Fucci di Andria perfezionato in data 10.03.2009, Repertorio n. 27968, Raccolta n. 12747, trascritto in Trani in data 10.03.2009 al numero di Registro Generale 4502 ed al numero di Registro Particolare 3203, in forza del quale l'immobile dinnanzi descritto è stato definitivamente di fatto attribuito al debitore esecutato quale unico socio della società di persone disciolta.

Alla società di persone della quale il debitore esecutato era così divenuto unico socio in dipendenza della cessione perfezionata in data 10.03.2009, l'immobile oggetto di vendita è pervenuto giusta atto di compravendita a rogito del notaio dr. Paolo Porziotta di Andria in data 23.02.2024 Repertorio n. 12119 e Raccolta n. 5575, trascritto in Trani in data 24.02.2004 al n. 3716 di Registro Generale ed al n. 2734 di Registro Particolare.

Regime patrimoniale del debitore esecutato

Il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni. Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ,il suddetto risulta essersi separato in data 23.06.2008, giusta separazione omologata in pari data n. 30172008.

Regime della vendita

La vendita non è soggetta ad i.v.a.

Prezzo base: euro 128.429,00 (centoventottomilaquattrocentoventinove/00):

Offerta minima: euro 96.321,75 (novantaseimilatrecentoventuno/75):

Offerta minima in aumento: euro 2.000,00 (duemila/00) in sede di gara a seguito di più offerte.

Si omette il nome del proprietario ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003.

MODALITA' E CONDIZIONI

RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

A) L'offerta per partecipare alla vendita, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, e sarà irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c.; essa dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno

precedente la vendita, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015, ossia con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo **offertaapvp.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 Edicom Finance s.r.l. **www.garavirtuale.it**.

a.1) 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.2) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

B) L'offerta dovrà contenere:

b.1) Il 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. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese. Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia essa di persone che di capitali, occorre indicare i dati identificativi di tale società, incluso codice fiscale e Partita IVA, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della società e la documentazione attestante la legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della stessa;

b.2) L'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e il nome del professionista delegato alla vendita.

b.3) La data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

b.4) I 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.

b.6) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento, nonché il codice IBAN del conto dal quale è stata prelevata la somma oggetto del bonifico disposto dall'offerente.

b.7) 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 di centoventi giorni.

b.8) La dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.9) 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.

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 del D.M. n. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto della procedura denominato "proc. esec. immob. n. 145/2025 Trib. Trani", entro il termine ultimo per offrire (ore 12.00 del giorno precedente l'esame delle offerte); IBAN della procedura: **IT30I0710141340000000007145**, causale bonifico: **"Cauzione vendita 02.10.2026 proc. es. n. 145/2025 R.G."**.

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.

L'offerta sarà inefficace: a) se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) se inferiore all'offerta minima; c) se non accompagnata dalla cauzione dinnanzi indicata.

d.4) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui 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. Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla

procedura.

Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo prezzo, 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.

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

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 è autorizzato a prelevare dal conto vincolato senza ulteriore apposita autorizzazione, al fine di effettuare i pagamenti necessari ai fini dell'espletamento della delega.

Dichiarazione antiriciclaggio. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle 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 e determinerà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta 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 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 e sempre che non siano state presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto.

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, che 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 d'asta stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto.

La gara non sarà indetta e non si procederà alla vendita in tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita.

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 della 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 d'asta dell'esperimento di vendita in corso, il Professionista Delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte in aumento, presentate successivamente.

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.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito di Edicom Finance s.p.a. (www.garavirtuale.it) o sul sito di Aste Giudiziarie In Linea s.p.a. (www.astejudiziarie.it) nonchè sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Informativa per 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.

Immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Condizioni di vendita. La vendita, in quanto forzata: 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. 6.06.2011 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicchè 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, sicchè 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati e 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; d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; e)- che qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione; f)- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito internet dei gestori della pubblicità Edicom Finance s.r.l. (www.garavirtuale.it) e di Aste Giudiziarie In Linea s.p.a. (www.astejudiziarie.it); g)- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; h)- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Rinvio. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge. Per ogni ulteriore informazione, anche relativa alla generalità dei comproprietari, di cui si omette il nome ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003, tutti gli interessati potranno rivolgersi presso tale studio oppure contattando il Professionista Delegato al numero telefonico 0883/592559, PEC: andrea.pagliani@pec.ordineavvocatitrani.it, e-mail: studleg.pagliani@libero.it

Trani, li 26 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Pagliani

