Proc. n.214/2023 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti alla Dott.ssa Mariateresa Quinto con studio in Corato (BA) alla Via Andrea Doria n.111, pec: mariateresaquinto@odcectrani.it , professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Diletta Calò, giusta ordinanza del 15 gennaio 2025 nella procedura esecutiva R.G.n..214/2023, il giorno **8 luglio 2026 alle ore 12:00** procederà alla vendita sincrona telematica del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Andria, alla Via Gaetano Filangeri n. 6, al piano primo, composto da unico piano primo con zona living-cucina e relativo soppalco adibito a zona notte, oltre a lastrico solare coperto da tettoia con annessi vani di pertinenza. La superficie lorda catastale è di circa 110 mq (70 mq catastali dichiarati), con ingresso posizionato a destra per chi sale la prima rampa di scale. L'immobile è composto da 2,5 vani principali e accessori.

Dati Catastali: Rendita: Euro 148,48. Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani. Foglio 221, Particella 42, Subalterno 3. Superficie totale: 49 mq. Superficie escluse aree scoperte: 49 mq.

Difformità non sanabili: diversa distribuzione interna, soppalco, vano tecnico, tettoia.

La normativa a cui fa riferimento l'immobile in questione è quella relativa "Ante '67" discende dalla Legge Ponte 6 agosto 1967, n. 765 (Gazzetta Ufficiale 31/08/1967, n. 218) che ha modificato ed integrato la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. Tale normativa ha introdotto vincoli e regolamentazioni più stringenti in materia urbanistica ed edilizia. Pertanto, gli immobili realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 possono essere considerati, salvo diverse disposizioni locali, non soggetti alle autorizzazioni edilizie previste dalla suddetta normativa. Dalla documentazione allegata, risulta che il fabbricato in oggetto era già stato realizzato nell'anno 1939. Tuttavia, si precisa che, gli archivi catastali del comune di Andria iniziano dall'anno 1948, pertanto non si è riscontrata nessuna autorizzazione edilizia del presente immobile tranne il certificato catastale che è rimasto invariato.

Si riscontrano difformità sia all'interno dell'unità immobiliare che sul lastrico solare: Presenza di due vani tecnici non autorizzati; Installazione di una tettoia non documentata. Inoltre nuova disposizione interna: Spazi interni riorganizzati rispetto ai progetti approvati. Opere strutturali e decorative non autorizzate: Nicchie nelle murature portanti con possibile impatto sulla statica; Soppalco abusivo non conforme ai regolamenti urbanistici.

Le opere rilevate sono realizzate in assenza di titolo edilizio o in difformità dallo stesso, rientrando nelle violazioni disciplinate dagli articoli 31 e 34 del D.P.R. 380/2001: Vani tecnici e tettoia: Possibile abuso edilizio, sanzionabile con demolizione o ripristino dello stato legittimo. Nicchie e soppalco: Modifiche strutturali soggette a verifica sismica ai sensi del Capo II del D.P.R. 380/2001. Sanatoria: Ammissibile solo per opere compatibili con le normative urbanistiche e i regolamenti della zona.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia senza titolo opponibile alla procedura.

PREZZO BASE: €.36.377,45 (euro trentaseimilatrecentosettantasette/45)
OFFERTA MINIMA: €.27.284,00 (euro ventisettemiladuecentoottantaquattro/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OFFERTE IN AUMENTO €.727,55 (euro settecentoventisette/55)

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 8 LUGLIO 2026 ORE 12:00,** presso il portale internet WWW.GARAVIRTUALE.IT , mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

A) **Le offerte per partecipare a tale vendita**, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate e sottoscritte digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 7 LUGLIO 2026, 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 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 (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 minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) 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.4) 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 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; b.5) 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.6) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.7) 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; 1. il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; 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; 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 nella vendita senza incanto** - Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015, a favore del **PROCEDURA ESECUTIVA N.214/2023 – TRIBUNALE DI TRANI- IBAN IT21Z0303241470010001083148 – CREDEM SPA**, causale bonifico *"Cauzione Vendita del 8 LUGLIO 2026 - Proc. RG.214/2023";*

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 6).

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.

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 andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare 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. 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 e lo studio del professionista delegato in Corato (BA) alla Via Andrea Doria n.111, ai recapiti: tel.080/8987840-8721566, email: quintomt.esecuzioni@libero.it, 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 www.fallimenti.it, www.astegiudiziarie.it, WWW.ASTEANNUNCI.IT, www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.canaleaste.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (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; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici , ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio; se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet dei gestori della pubblicità indicati al punto 2.2.d) dell'ordinanza di vendita.

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

Corato, 21 Aprile 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Mariateresa Quinto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009