



N. 227/2024 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TRANI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di Vendita Immobiliare Sincrona Telematica Senza Incanto

ex artt.570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avv. Vincenza Gianfrancesco, con studio in Molfetta al Corso Umberto I n. 19, nominata Custode Giudiziario e Professionista Delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Diletta Calò, giusta ordinanza in data 10.06.2025 e decreto di rettifica del 13.07.2025, nella procedura esecutiva indicata in epigrafe,

AVVISA

Che **il giorno 05 novembre 2025, alle ore 10,00 col seguito**, si procederà alla vendita senza incanto mediante modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica" presso e tramite la piattaforma internet del gestore della vendita Edicom Finance s.r.l. www.garavirtuale.it, del compendio pignorato in calce meglio descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

1. gli immobili, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, ovvero in relazione al D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, ai rispettivi prezzi base indicati con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; a corpo e non a misura con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, precisandosi che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza 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 da parte del consulente tecnico del G.d.E.;
2. Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso

si fa unicamente riferimento, a tutti gli effetti di Legge, alla Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dell'Arch. Serena Cannone, depositata in data 24.04.2025 e custodita in copia presso lo studio del professionista delegato, al fine della visione di chiunque ne fosse interessato.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione, da inserire nella busta.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma n.5, del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, ai fini di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese ed ove possibile, entro il termine di 120 giorni, dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia.

L'immobile oggetto della vendita consiste in :

LOTTO UNICO

Quota 1000/1000 di piena proprietà dell'immobile sito in Andria al Vicolo Il Melillo n. 25, censito nel catasto fabbricati al fg. 209 p.lla 421 sub 4, piano T-1, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, sup. cat. Mq 43, rendita € 207,87.

L'appartamento oggetto di vendita corrisponde ad un fabbricato indipendente che si sviluppa su piano terra, piano primo e piano secondo/lastrico solare ubicato nel centro storico di Andria (costruzione risalente a data anteriore al 1967). All'immobile si accede da Vicolo Il Melillo al civico 25 a piano terra e da questo tramite una scala interna in muratura si accede ai primi due livelli dell'immobile. Il piano terra è composto da due vani principali, di cui il primo corrispondente all'ingresso principale dell'immobile, dove è presente un terzo vano più piccolo e cieco e la scala di collegamento al piano primo. Nel primo vano a piano terra in corrispondenza della scala è presente una finestra, mentre il secondo vano è cieco. Il primo piano è composto da due vani, entrambi dotati di finestra, al primo si accede dalla scala interna dal piano terra, invece nel secondo vano è presente una botola ed una scala in ferro ripida e poco sicura, attraverso cui si ha accesso al terrazzo di pertinenza a piano secondo/lastrico solare.

La superficie commerciale complessiva del piano primo è pari a 28 mq, invece la superficie utile del terrazzo è pari a 25 mq. La superficie commerciale complessiva dello stabile è pari a 65,5 mq. Il fabbricato residenziale ha un unico accesso principale al civico 25 di Vicolo Il Melillo, nonché unico affaccio, e lo stesso è confinante su tutti e tre i restanti lati con altri fabbricati appartenenti alla stessa cortina edilizia ma ad altre proprietà. L'altezza utile interna dell'appartamento è misurata tra il piano di calpestio, nonché il solaio al grezzo ed il soffitto. Sia il piano terra che il primo piano sono in parte coperti da solaio piano e in parte coperti da volte a botte, così come rappresentato nell'elaborato di rilievo, dove sono riportate le altezze utili di ciascun ambiente. L'intero immobile è privo di pavimentazione e il piano di calpestio è rappresentato dal piano del solaio al grezzo. Le pareti interne sono al grezzo, in particolare sia quelle in tufo a vista della struttura portante perimetrale del fabbricato che il tramezzo in mattoni forati del vano di ingresso a piano terra. L'appartamento è dotato di allaccio alla rete idrica ed elettrica pubblica ma le relative utenze sono interrotte e lo stesso è privo di allaccio alla rete fognaria. L'immobile si presenta totalmente privo di qualsiasi tipo di impianto. La porta di ingresso a piano terra dell'appartamento è una porta in alluminio provvisoria. L'appartamento è dotato di infissi esterni in alluminio (colore marrone scuro) installati nel 2006. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Conformità Edilizia: La realizzazione del fabbricato è antecedente al 01.09.1967 e precisamente appartiene ad una cortina edilizia risalente al Settecento, pertanto non sono presenti estremi di licenza o concessioni edilizie inerenti la sua costruzione. Tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria il perito stimatore è risalito alla Denuncia di Inizio Attività per la manutenzione straordinaria della facciata dello stabile al Vicolo Il Melillo num. 25 con Prot. n.30496/2006 n. 607/2006 consistito nell'installazione di nuovi infissi, stonacatura e successiva posa di nuovo intonaco per esterni, tinteggiatura, pulizia superfici in pietra a vista, tracce per cavi, sostituzione pluviale e recupero dei cornicioni. Dall'accesso agli atti risulta che non sono presenti titoli autorizzativi o documentazione relativa ad altri interventi edilizi realizzati sull'immobile. L'immobile risulta privo di agibilità, pertanto si fa espresso avvertimento, che, ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita.

Conformità Catastale: Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per la presenza di un vano cieco all'ingresso dello stabile a piano terra (assente nella planimetria catastale), per l'assenza di un tramezzo a delimitazione di un vano wc a piano secondo (presente sia il tramezzo che il vano wc nella planimetria catastale) e per l'assenza di un vano sul livello terrazzo/lastrico solare (presente nella planimetria catastale un vano di altezza minima 1,9 m e altezza massima 2,50 m con accesso sul terrazzo).

Provenienza: la parte esecutata risulta unica intestataria dell'immobile pignorato ricadente in questo lotto in forza dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Michele Leonetti, Notaio in Ruvo di Puglia, in data 24/11/2008, repertorio 38, trascritto a Trani il 27/11/2008 ai nn. 17207.1/2008.

Stato di possesso: L'immobile pignorato risulta libero e non occupato.

Prezzo base di vendita: € 33.101,50

Offerta minima, ex art.571 cpc, pari al 75% del valore base: € 24.826,13.

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art.573 cpc:€ 662,00.

1.CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO.

OFFERTE TELEMATICHE NELLA VENDITA SENZA INCANTO.

a) L'offerta deve essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente (escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge), è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del 04.11.2025, giorno non festivo 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 minorenni, 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.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 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 la somma oggetto del bonifico; b.6) 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.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.8) 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.1) 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 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 NELLA VENDITA SENZA INCANTO. Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015 da effettuarsi sul c/c intestato alla procedura in oggetto avente il seguente **IBAN IT54J0326841560052751427660**, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

Il bonifico, con causale "Proc. Esec. Imm. N. 227/2024 R.G.Es., Lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12:00 del giorno non festivo precedente l'esame delle offerte – 04.11.2025). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione

INEFFICACIA DELL'OFFERTA. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione .

ESAME DELLE OFFERTE. 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.

MODALITÀ DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

a) UNICA OFFERTA. Se l'offerta è pari o superiore al valore base 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 nr. 13. 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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto nr. 13.

b) PLURALITA' 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. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base 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 d). 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 dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

c) 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.

c) 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.

d) 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.

2) Tutte le attività connesse alla vendita saranno effettuate presso e tramite la piattaforma internet del gestore della vendita Edicom Finance s.r.l. www.garavirtuale.it come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato ai numeri telefonici 080/3971801 – 3473711617 ovvero inviando una mail all'indirizzo vincenza.gianfrancesco@gmail.com.

3) L'aggiudicazione si intende definitiva poichè, dopo la vendita, non saranno ammesse offerte in aumento di almeno un quinto, rispetto al prezzo di aggiudicazione, ex art.584 c.p.c..

4) Si rende noto che, sulla base di una apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista aggiornata degli istituti di credito convenzionati, è depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani, nonché sul sito www.Abi.it.

5) Per ogni altra condizione e modalità si fa espresso riferimento all'Ordinanza di Vendita già citata del 10.06.2025 e decreto di rettifica del 13.07.2025, custodita in copia presso lo studio del professionista delegato.

6) Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet gestiti dalle società Edicom Finance S.r.l. e Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. nonché mediante affissione di n.20 manifesti murali nel Comune di ubicazione dell'immobile.

Si omette il nome della parte esecutata ai sensi del D.L. n. 196 del 30 giugno 2003.

Trani, 29 luglio 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Vincenza Gianfrancesco