



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Il Sottoscritto **Avv. Antonio Mancarella** con studio in Barletta (BT) a Via Ferdinando d'Aragona, 92/D, Professionista Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. **33/2023 R.G.Es.** giusta ordinanza del 9 gennaio 2024 a firma del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Maria Azzurra Guerra, nonché dell'ordinanza del 04.03.2025 a firma della Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Diletta Calo,

AVVISA

che il giorno **17 ottobre 2025 alle ore 11,00 col seguito** si procederà all'apertura delle buste telematiche e alla contestuale delibera sulle offerte pervenute nella vendita senza incanto **mediante la MODALITA' TELEMATICA di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica" tramite il portale www.garavirtuale.it** (secondo le condizioni di vendita appresso indicate) degli immobili di seguito descritti:

LOTTO DUE:

Locale ad uso deposito al piano terra e al piano primo scantinato sito ad Andria in via Esiodo n. CN costituito da un ampio vano, da un'area scoperta, da un ripostiglio e da una rampa di discesa avente accesso indipendente dal cancello pedonale posto a piano terra. Il locale è distinto in catasto fabbricati al fg. 31 p.lla 3383 sub. 17, categoria catastale C/2, classe 7, consistenza 402 mq, superficie catastale 444 mq, rendita catastale Euro 1.100,36.

L'immobile, facente parte di un fabbricato condominiale di più vaste dimensioni, ricade in una zona periferica della città con la presenza di sufficienti parcheggi e servizi.

Il locale confina con la rampa carrabile identificata con il sub. 18, con la riserva idrica identificata in catasto con la particella 3383 sub. 32 e con il terrapieno circostante. Attualmente occupato dall'esecutato.

PARTI COMUNI

La riserva idrica al primo piano scantinato, identificata in catasto con la particella 3383 sub. 32, è bene comune non censibile ai sub. 2-3-4 e dal 6 al 17 della particella 3383. Lo spazio antistante il piano terra (part. 3383 sub. 17) è di proprietà piena ed esclusiva del proprietario del medesimo piano terra ma è gravato dalla servitù di passaggio per il raggiungimento del vano centrale idrica ubicato sotto la rampa di discesa dello stesso piano, onde consentire i lavori di manutenzione di detto vano. I due piani interrati ed il piano terra sono gravati dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto a servizio dell'intero fabbricato.

PROVENIENZA - Gli immobili su descritti, sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita per notaio Maria Teresa Guerra del 30/05/2003, rep.59387, trascritto a Trani il 30/05/2003 ai nn.12623/9528.

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in

virtù della Concessione Edilizia n. 197 (Pratica edilizia n. 58/2001) rilasciata in data 02/10/2003 e del relativo "Permesso di Costruire" in variante n. 197/A rilasciato dal Comune di Andria in data 29/09/2004 e conseguenti Denuncia di inizio Attività per variante presentata al Comune di Andria in data 14/06/2006, prot. n. 34856 - Pratica edilizia n. 58/2001.

Per tale fabbricato il Direttore dei lavori geom. Riccardo Lotti con studio in Andria e la ditta costruttrice, in data 14/12/2006, hanno certificato l'ultimazione delle opere ai sensi dell'art. 25 comma 1 lett. b), del D.P.R. n.380/01 e in data 15/12/2006 hanno certificato la relativa conformità delle opere stesse. Inoltre in data 18/12/2006 è stato richiesto al Comune di Andria il certificato di agibilità con numero di protocollo 81370/2006 (pratica n. 2001/000058/2001).

Infine il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato interessato da Permesso di Costruire in Sanatoria n. 201 del 12/12/2008 (pratica Edilizia n. 107/2007).

CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE:

Vi sono difformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie dell'ultimo Permesso a costruire in sanatoria n. 201 del 12/12/2008 in quanto allo stato attuale l'unità immobiliare risulta con una diversa distribuzione degli ambienti.

Detta difformità è regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia C.I.L.A art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso, si fa pieno ed ampio riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, depositata in Cancelleria a firma dell'esperto Geom. Luigi Cipriani, visionabile nello studio del Professionista Delegato, nonché sul sito internet www.venditegiudiziarieitalia.it. **La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione da inserire nella domanda di partecipazione alla vendita telematica.**

Si fa espresso rinvio alla suddetta relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli gravanti sugli immobili.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di legge al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, ove è possibile, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice, in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

La vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto del presente avviso, con tutte le eventuali pertinenze ed accessioni, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, così come la parte esecutata lo possiede in base al succitato atto di provenienza a cui si fa pieno ed espresso riferimento, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanze di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (quali ad esempio oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianti alla normativa vigente spese condominiali non pagate del debitore) anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati

in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo del bene.

PREZZO BASE:..... Euro **64.700,00**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro **1.300,00**

OFFERTA MINIMA:..... Euro **48.600,00**

CONDIZIONI E MODALITA' RIGUARDANTI LA VENDITA DELEGATA

OFFERTA TELEMATICA NELLA VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta, che deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente (personalmente o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.579 u.c. c.p.c.), è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co.3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita (**16 ottobre 2025 entro le ore 12,00**) 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 portale www.astegiudiziarie.it (a cui è possibile accedere alla scheda del lotto in vendita presente sul portale. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica e dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione documentazione, sottosezione portale delle vendite pubbliche). 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. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12 co.4 5 DM 32/15. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 co.4 5 DM 32/15, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto a rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di presentazione dell'offerta sarà concretamente operativa allorché il Ministero eseguirà le formalità dell'art.13 co. 4 DM 32/15).

a) 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 iva, 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 offerta di **soggetto coniugato in regime di comunione dei beni**, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

In caso l'offerente sia un **minorenne**, l'offerta va sottoscritta dai genitori, ovvero da colui che esercita la potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una **ditta individuale**, occorrerà riportare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, nonché allegare un certificato recente rilasciato dalla Camera di Commercio.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una **società**, occorrerà riportare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, nonché allegare un certificato recente rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ad agire in nome e per conto della stessa.

Se l'offerta è formulata da **più persone**, occorrerà produrre copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettuerà l'offerta.

b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del Registro Generale (R. G. Es.) della procedura e il nome del professionista delegato alla vendita;

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

b.4) i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;

b.5) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata l'offerta o anche inferiore fino ad un quarto del valore base (pari al 75% del prezzo base innanzi indicato) e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario, alla copia della contabile del bonifico, **il numero di CRO** del bonifico effettuato per il versamento e il codice **IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione delle cauzione;

b.6) termine, non superiore a 120 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 tale indicazione, il termine si intenderà di 120 giorni;

b.7) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione 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 del DM n.32/15 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

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata una cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12, DM 32/15 da effettuarsi sul c/c intestato alla **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.33/2023 R.G.ES. del Tribunale di Trani avente il seguente**

IBAN IT 3800103041350000001487476 eseguito con valuta di accredito sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per offrire (16 ottobre 2025 ore 12,00) giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Il bonifico dovrà avere la seguente causale: "Proc. Esec. Imm.re n. 33/2023 R.G. Es. Tribunale di Trani - lotto 2, versamento cauzione". Qualora il giorno fissato per la 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 Euro 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 <https://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", a mezzo carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <https://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 e con modalità differenti da quelle sopra indicate; b) inferiore all'offerta minima (prezzo base diminuito di un quarto); c) non accompagnata dalla cauzione nei tempi e nella misura suddetta.

Esame delle offerte e le deliberazioni sulle stesse

L'esame delle offerte e le deliberazioni sulle stesse avverranno il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione, all'ora indicata dal Professionista Delegato, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 DM 32/15 "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. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverrà esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Modalità di deliberazione delle offerte

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta, anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione;

- se l'offerta è inferiore rispetto al valore base in misura non superiore ad un quarto ed è pertanto pari al 75% del predetto valore base, si darà luogo alla vendita nel caso in cui il sottoscritto professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore

con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione

Pluralità di offerte

- Nel caso 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 all'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 prezzo base stabilito nell'avviso, non si procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione;

- **Il gestore tecnico della vendita telematica, Edicom Finance srl, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.** I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata venditegiudiziarieitalia.it e resi visibili agli altri partecipanti e dal delegato della vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato procederà ad aggiudicare l'immobile a chi abbia presentato 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 depositata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

In definitiva, tenuto conto dell'obiettivo finale di conseguire il prezzo più alto possibile, in tutti i casi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Istanza di assegnazione

Entro i dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita senza incanto, ogni creditore può presentare istanza di assegnazione, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Versamento del prezzo

L'offerente verserà il saldo - detratto l'acconto versato - nel termine indicato in offerta o in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale, né suscettibile di proroghe), con le medesime modalità e con medesimo conto su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta.

In caso di credito fondiario (art. 41 TUB), 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.

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

Fondo spese

Nello stesso termine di cui al punto precedente, 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 e salve integrazioni, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui quelle di registrazione, trascrizione e volturazione, con esclusione delle spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art.2770 co 2 c.c., e gli onorari del professionista per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita (art. 179 bis disp. att. c.p.c.).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo e del fondo spese comporterà la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di indennità salvo il risarcimento del maggiore danni ai sensi dell'art.583 c.p.c. e 117 disp. Att. c.p.c.

Finanziamenti

Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire, per l'acquisto, della concessione di mutui ipotecari. La lista delle banche ed istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito www.abi.it.

Informazioni

Presso lo studio del professionista delegato, Avv. Antonio Mancarella in Barletta (BT), telefono 0883/885468, e-mail: studiolegalemancarella@gmail.com, previo appuntamento telefonico, potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

Condizioni della vendita

La vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto del presente avviso, con tutte le eventuali pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo, e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanze di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (quali ad esempio oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianti alla normativa vigente spese condominiali non pagate del debitore) anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo del bene.

Pubblicità'

Il presente avviso sarà pubblicato, mediante annuncio sul quotidiano La Repubblica, mediante l'affissione di n.20 manifesti murali nel Comune ove sono ubicati gli immobili da vendere e sui siti internet www.garavirtuale.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunaletrani.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Visite



Ai sensi dell'art.560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Supporto tecnico

Durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico Edicom Finance ai seguenti recapiti: 041.8622235 info@garavirtuale.it

Rinvio

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.
Si omette il nome del debitore esecutato ai sensi del D.L. n.196 del 30/6/2003.

Barletta, li 25.07.2025

**Il Professionista delegato
Avv. Antonio Mancarella**

