



N. 43/2025 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TRANI**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA****SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

L'avv. ta Cecilia Tedone con studio in Ruvo di Puglia (Ba) alla via Saverio De Palo n. 64, in qualità di professionista delegata dalla Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Margherita Valeriani, ai sensi dall'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza resa in data 15 gennaio 2026 nella procedura esecutiva n. 43/2025 R.G.Es. del Tribunale di Trani,

RENDE NOTO

che il giorno **20 maggio 2026** alle **ore 10,00** col seguito per il tramite della piattaforma www.garavirtuale.it procederà alla vendita senza incanto dell'immobile relativo alla procedura esecutiva in epigrafe, nelle forme di rito, mediante le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32, che prevede la presentazione delle offerte sul portale www.garavirtuale.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

Piena proprietà 1/1 di un appartamento al piano terra di un edificio condominiale sito nel Comune di Trani (BT) al vico Gemoni n. 3

L'appartamento è composto da quattro vani principali (soggiorno e due camere da letto) disimpegnati da corridoio oltre accessori (bagno e ripostiglio) per una superficie commerciale complessiva di 80 mq.

All'appartamento si accede dal civico 3 di vico Gemona una traversa della via Lungomare Cristoforo Colombo.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Trani al Foglio 25, particella 588, sub 4, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 80 mq R. C. Euro 216,91 piano T.

Piena proprietà 1/1 di posto auto scoperto a piano terra di circa metri quadri 8 identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 25, particella 588, sub 37, categoria C/6, classe 1, mq 8, R.C Euro 10,33, piano T via Malcangi.

Situazione urbanistica e catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale è emersa una difformità di annotazione di via, l'appartamento è situato in vico Gemona n. 3 e non in Lungomare Cristoforo Colombo n. 56/B.

All'appartamento si accede dal n. 3 di Vico Gemona che risulta essere una traversa della via Lungomare Cristoforo Colombo.

Tale difformità è sanabile con una modifica di annotazione catastale.

Pratiche edilizie

Dalla documentazione in atti emerge che l'appartamento fa parte di un edificio condominiale edificato mediante licenza di costruire n. 53/73 del 24.12.1973, successivamente è stata rilasciata dal Comune di Trani una concessione in sanatoria in data 21.1.1993 n. 234/S afferente opere di cambio di destinazione d'uso e tramezzature interne.

L'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Trani in data 17 luglio 1975.

Certificazione energetica

Risulta allegato al titolo di provenienza l'attestato di prestazione energetica rilasciato in data 18 luglio 2017 e valido sino al 17 luglio 2027.

Stato di possesso

L'immobile è occupato dai parenti del debitore esecutato.

Provenienza del bene:

Il compendio pignorato è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Lorusso in data 19 settembre 2017 al n. di Repertorio 36987 e Raccolta n. 16587 e trascritto in data 26 settembre 2017 ai nn. 20042 di Registro Generale e 15136 di Registro Particolare.

PREZZO BASE: Euro 113.816,49

OFFERTA MINIMA: Euro 85.362,00 (75% del prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.500,00

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (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, ivi compresa la quota proporzionale di proprietà condominiale dei servizi su tutte le parti comuni all'intero fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 nella perizia di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene. Eventuali adeguamenti per

difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 7, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene immobile oggetto di vendita forzata è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal CTU Ing. Francesco Loconte depositata in Tribunale in data 18 dicembre 2025, che deve essere consultata dall'offerente, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU Ing. Francesco Loconte anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

La relazione di stima dell'immobile predisposta dal CTU Ing. Francesco Loconte nonché copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it

La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono anche pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita, senza incanto, avrà luogo alle condizioni e con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 di seguito riportate.

Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art.571 c.p.c.

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

- a. **Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica.** L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata **entro le ore 10,00 del 19 maggio 2026** con gli allegati e con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n.32, ovvero con trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo offertavvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "offerta telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure tramite il portale www.garavirtuale.it

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 trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 26 febbraio 2015 n.32.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai

sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 26 febbraio 2015 n.32, 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 al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32).

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>). La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare quanto sotto:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o documento sostitutivo di quest'ultimo; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32;

- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando altresì copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso di offerente minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal/i genitore/i, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i genitore/i;
- nell'ipotesi di offerta formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un ente occorre indicare i dati identificativi inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato della CCIAA ovvero, se necessaria, la documentazione dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita;

- nel caso di offerta presentata da procuratore legale, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare, alla domanda dovrà essere allegata la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza; nel caso di avvenuta aggiudicazione, il procuratore legale aggiudicatario, perentoriamente ovvero entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società, per cui ha formulato l'offerta; 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;
- l'ufficio giudiziario, l'anno ed il numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome e cognome del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, e l'indicazione del lotto;
- indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito o anche inferiore fino ad un quarto del valore base d'asta;
- termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo, e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi (120) giorni;

- dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima redatta dal CTU Ing. Francesco Loconte.
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Cauzione. L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle filiale di Ruvo di Puglia ed intestato al **“Tribunale di Trani - Procedura esecutiva n. 43/2025 R.G.Es.”, IBAN IT70J0884441650000000709978** con causale **“versamento cauzione lotto (con indicazione del numero) proc. es. n. 43/2025 R.G.Es. Trib. Trani”**, allegando la ricevuta del bonifico effettuato, con accredito sul rapporto bancario della procedura esecutiva entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (**ore 10,00 del 19 maggio 2026**); a tal proposito nella domanda dovranno essere riportati anche l'importo, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

Inoltre, nell'offerta telematica devono essere indicate le coordinate bancarie IBAN del rapporto sul quale è stato addebitato l'importo della cauzione, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della citata cauzione, al netto degli oneri bancari.

- 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 nella misura e con le modalità di cui sopra.
- Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **20 maggio 2026 alle ore 10,00** mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 “Vendita sincrona telematica”, ovvero tramite il portale www.garavirtuale.it

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente

mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

1) 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 stata presentata istanza di assegnazione. 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.

2) 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. 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 della 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 siano state presentate istanze di assegnazione ed 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.

Versamento del prezzo. In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione dell'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle, filiale di Ruvo di Puglia ed intestato al **“Tribunale di Trani - Procedura esecutiva n. 43/2025 R.G.Es.”** avente il seguente IBAN **IBAN IT70J0884441650000000709978** indicando la causale **“Saldo prezzo aggiudicazione lotto (con indicazione numero lotto) proc. es. n. 43/2025 R.G.Es. Trib. Trani”**.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire alla professionista delegata.

Sempre nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà consegnare alla professionista delegata una dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni falsi e mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.L.gs. n. 231/2007(dichiarazione antiriciclaggio). Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento, salva l'applicazione dell'art. 587 c.p.c.

In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B. D.Lgs. 01.09.1993 n. 385), 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.

Versamento del fondo spese. Inoltre, in caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle, filiale di Ruvo di Puglia ed intestato al **“Tribunale di Trani - Procedura esecutiva n. 43/2025 R.G.Es.”** avente il seguente IBAN **IT70J0884441650000000709978**, indicando la causale **“Fondo spese aggiudicazione lotto (con indicazione numero lotto) proc. es. n. 43/2025 R.G.Es. Trib. Trani”**. La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire alla professionista delegata.

Le spese di aggiudicazione e le successive (tra cui spese di registrazione, trascrizione e volturazione), escluse quelle per le cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'aggiudicatario.

- d. **Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data della vendita telematica può presentare al professionista delegato, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, istanza di assegnazione,

sottoscritta digitalmente, 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.

Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione ABI concordata tra l'ABI stessa e le banche che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Altre condizioni e modalità di vendita sono riportate nella ordinanza di delega resa in data 15 gennaio 2026.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia. Si omette il nome del debitore ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'avv. Cecilia Tedone sito in Ruvo di Puglia (Ba) alla Via Saverio De Palo n. 64, previo appuntamento con la sottoscritta professionista delegata da fissarsi a mezzo telefono 080.2372695 cell. 347.0058342 e/o email all'indirizzo di posta elettronica avv.ceciliatedone@gmail.com PEC cecilia.tedone@pec.ordineavvocatitrani.it

Ruvo di Puglia, lì 11 marzo 2026

**La Professionista Delegata
Avv. Cecilia Tedone**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®