



Proc. n.93/2022 R.G.Es.



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti al dott. Antonio Griner con studio in Andria alla Via Firenze n.75, pec: studioantoniogriner@pec.valorelegale.it, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Diletta Calò, giusta ordinanza del 4 febbraio 2025, nella procedura esecutiva n.93/2022 R.G. Es., il giorno **18 DICEMBRE 2025 ALLE ORE 10,00 col seguito**, si procederà alla vendita sincrona telematica degli immobili di seguito descritti.

La vendita verrà tentata **SENZA INCANTO** presso il portale internet **www.astetelematiche.it**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1

Piena proprietà (quota di 1/1) dell'appartamento ubicato a Spinazzola (BT) - Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 7, piano 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 1094, Sub. 13, Categoria A3, classe 4, vani 7, superficie catastale 155 mq, rendita € 506,13.

L'appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 2° di un edificio realizzato negli anni 90 è composto da disimpegno, soggiorno, cucina, salone, n.3 camere da letto, n.2 bagni (uno di servizio e l'altro patronale), n.2 ripostigli di cui uno su un balcone, una piccola veranda e n.2 balconi di pertinenza.

Destinazione urbanistica: L'Immobile ricade in zona B2 di completamento come era prevista dal Piano di fabbricazione del Comune di Spinazzola e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

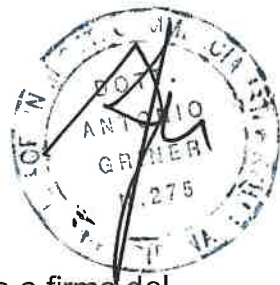
Pratiche edilizie rilasciate nel ventennio:

- C.E.C. del 13/02/1993 contenente la C.E.C. del 25/06/1986 e C.E.C. del 18/03/1988.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile di proprietà dell'esecutato è stato dichiarato agibile in data 27/10/1994 con rilascio del certificato di abitabilità (Prot. n.3465/92) relativo alla concessione n.6287/86 - 12772/1450/89.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad analisi dello stato attuale dei luoghi si è riscontrato che è presente un piccolo vano realizzato con profilati in pvc di colore bianco sulla veranda a cui si ha accesso dalla zona giorno. Tale piccolo vano deposito va rimosso per rendere conforme l'immobile ai titoli abilitativi in quanto la cubatura per la realizzazione del fabbricato è stata sfruttata all'epoca della sua costruzione.



L'immobile è pervenuto al debitore esecutato tramite atto di compravendita a firma del Notaio Gaetano Monda di Canosa di Puglia, repertorio n.2908, Raccolta n.925 del 13/05/1993, regolarmente trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Trani il 11/06/1993 ai nn. 10185/8263.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato, ma è in corso di liberazione.

La vendita non è soggetta a IVA.

Valore base d'asta: € 87.000,00 (euro ottantasettemila/00).

Offerta minima: € 65.250,00 (euro sessantacinquemiladuecentocinquanta/00).

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00) in sede di gara a seguito di più offerte.

LOTTO N.2

Piena proprietà (quota di 1/1) dell'appartamento ubicato a Spinazzola (BT) - Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 8, piano 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 1094, Sub. 14, Categoria A3, classe 4, vani 2,5, superficie catastale 65 mq., rendita € 180,76.

L'appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 3° di un edificio realizzato negli anni 90, composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, terrazzo scoperto di pertinenza.

Destinazione urbanistica: L'Immobile ricade in zona B2 di completamento come era prevista dal Piano di fabbricazione del Comune di Spinazzola e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Pratiche edilizie rilasciate nel ventennio:

- C.E.C. del 13/02/1993 contenente la C.E.C. del 25/06/1986 e C.E.C. del 18/03/1988. Il fabbricato di cui è parte l'immobile di proprietà dell'esecutato è stato dichiarato agibile in data 27/10/1994 con rilascio del certificato di abitabilità (Prot. n.3465/92) relativo alla concessione n.6287/86 - 12772/1450/89.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto l'ambiente unico in cui si entra è stato diviso per realizzare una camera da letto matrimoniale non presente in atti. Tale situazione va regolarizzata mediante presentazione di una CILA in sanatoria e nuova presentazione di DOCFA per regolarizzare la planimetria catastale.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato tramite atto di compravendita a firma del Notaio Gaetano Monda di Canosa di Puglia, repertorio n.2908, Raccolta n.925 del 13/05/1993, regolarmente trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Trani il 11/06/1993 ai nn. 10185/8263.

L'immobile è libero.

La vendita non è soggetta a IVA.

Valore base d'asta: € 36.000,00 (euro trentaseimila/00).

Offerta minima: € 27.000,00 (euro ventisettemila/00).



Rilancio minimo: € 500,00 (euro cinquecento/00) in sede di gara a seguito di più offerte.

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 18 DICEMBRE 2025 ALLE ORE 10,00 col seguito**, presso il portale internet www.astetelematiche.it, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

A) **l'offerta per partecipare a tale vendita**, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta 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 17 dicembre 2025** 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);

- 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. 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 legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della stessa; 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.4bis) 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 (ovvero, il prezzo offerto dovrà essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita) 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, 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, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n.32/2015, a favore del **TRIBUNALE DI TRANI - IBAN della procedura IT05S0710141340000000005890** – BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. causale bonifico "cauzione vendita del 18/12/2025 Proc.93/2022".

- **sarà inefficace l'offerta**: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione sopra indicata;

- **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";

- **versamento del prezzo**. L'offerente verserà il saldo – detratta la cauzione già versata - 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.

La partecipazione alla vendita presupporrà, la perfetta conoscenza ed accettazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, depositata in Cancelleria in via telematica dall'Ing. Giuseppe Pierluigi Tedone e conservata in copia presso lo studio del Professionista Delegato in Andria alla Via Firenze n.75, contattando lo stesso il lunedì, il mercoledì e il venerdì dalle ore 15,00 alle ore 18,30, ai seguenti recapiti: tel. 0883/553666, mail: griner@studiogriner.it, pec: studioantoniogriner@pec.valorelegale.it.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, 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) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a revoca della vendita, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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), anche se occulti, e 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 da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; e) 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; f) **gli oneri fiscali, nonché ulteriori oneri derivanti dalla vendita, incluso il compenso del Professionista Delegato relativamente al trasferimento del bene, saranno a carico dell'aggiudicatario;**

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

Andria, 22 settembre 2025



Il professionista delegato
dott. Antonio Griner