

Studio dell'Avv. Roberto Campi

Vanella Palumbo Vargas n. 2, Ruvo di Puglia, 70037, Cell. Aziend 340.5936907

Corso Giuseppe Mazzini n. 61, Bari, 70123, telefax 080.3601106

Via Monte di Dio n. 14, 80100, Napoli-Palazzo Serra di Cassano (Studio Legale

Avv. Renato Fiorentino)

Email: avv.robortocampi@libero.it

Procedimento Esecutivo Immobiliare n.97/2025 R.G.E.



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIALE

Si rende noto che davanti all'**Avv. Roberto CAMPI, Professionista Delegato** giusta Ordinanza del G.E. dott.ssa Diletta Calò del 3 febbraio 2026, si procederà alla vendita giudiziale dei seguenti immobili per la cui descrizione ci si riporta a tutti gli effetti di legge all'elaborato peritale del 5 gennaio 2026 a firma dell'Arch Salvatore Lanotte

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO Unico

Appartamento ubicato al piano terra di un edificio condominiale realizzato nel 1971, composto da piano terra e primo piano, con sovrastante lastrico solare condominiale. L'immobile è situato nella zona semiperiferica di Andria, in viale Camillo Golgi n. 29, nelle immediate vicinanze di viale Puglia. Il fabbricato è costituito da sole quattro unità immobiliari, distribuite in due appartamenti per piano, ed è arretrato rispetto al filo stradale da un cortile scoperto comune, di forma triangolare, recintato e dotato di cancelletto di accesso. Attraversato il cortile, si accede all'androne condominiale, all'interno del quale, sul lato destro, è posizionata la porta di ingresso dell'unità immobiliare oggetto di stima.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello, consta della superficie totale convenzionale pari a mq 79,50 ed è composto da: ingresso/disimpegno di distribuzione, vano letto sul lato sinistro dell'ingresso,

vano pranzo sul lato destro, con annesso cucinino, disimpegno dal vano pranzo che conduce a un bagno, a un ulteriore vano camera da letto e a un varco di accesso al pozzo luce, attualmente coperto con struttura in vetro e utilizzato come lavanderia.

La costruzione dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata condonata ai sensi della Legge n. 47/1985, in forza di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Andria in data 08/06/1995, n. 771/S, Pratica di Condono n. 262.

I suddetti titoli abilitativi risultano archiviati nel fascicolo del fabbricato, consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria.

Dalla perizia si evince che dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato in occasione del primo accesso ai fini della stima, e l'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria sono emerse difformità edilizie, consistenti in: una diversa distribuzione degli spazi interni, la copertura del pozzo luce, con conseguente cambio di destinazione d'uso a lavanderia, come evidenziato nell'elaborato grafico-planimetrico. Dalla perizia si evince che le difformità distributive interne riscontrate risultano sanabili, in quanto conformi alle vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie. Pertanto, sarà necessario procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria (CILA postuma), ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, con il pagamento della sanzione amministrativa pari a € 1.000,00. Diversamente, le difformità di natura volumetrica rilevate non risultano sanabili, in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti; le stesse sono pertanto soggette a demolizione e ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Il CTU stima il costo complessivo degli interventi necessari, comprensivo di: opere di demolizione e ripristino, sanzioni amministrative, oneri tecnici professionali complessivamente in € 4.500,00.

L'immobile pervenne ai debitori giusta successione di morte del 16 maggio 2018 registrata il 25/06/2024 al Numero di repertorio 267013/88888 Barletta, trascritta il 28/06/2024 ai nn. 14986/12182 devoluta per legge ed accettazione di eredità con beneficio di inventario del 08.11.2018 numero di repertorio 2814 Tribunale di Trani trascritto il 13/01/2025 ai nn. 720/572 avente ad oggetto il sopra descritto immobile sito in Andria al Foglio 28, Particella 1163, Sub. 2, in rettifica della formalità trascritta a Trani il 10/10/2018 ai nn. 21527/16347 atto per causa di morte accettazione di eredità con beneficio di inventario. Al dante causa l'immobile pervenne per atto di donazione accettata del 14 dicembre 1978 reop

23237 del notaio Oscar Pagliani trascritto il 5 gennaio 1979 ai n.ri 256/211

Identificato al catasto Fabbricati di Andria al Foglio 28, Particella 1163, Subalterno 2, via Camillo Golgi n. 29, Categoria A/3, P.T., cl 4, vani 5, mq 74,00, rendita euro 568,10

PREZZO BASE:	Euro 49.560,00
OFFERTA MINIMA:	Euro 37.170,00
OFFERTE IN AUMENTO	Euro 990,00

La **VENDITA SENZA INCANTO**, del predetto Lotto Unico al prezzo base sopra indicato, verrà tentata **il giorno 21 aprile 2026, ORE 9:30**, mediante la **modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32: "Vendita sincrona telematica pura" sul portale internet: www.astetelematiche.it**.

A) **Le offerte per partecipare a tale vendita**, in bollo da € 16,00, dovranno essere sottoscritta **digitalmente** dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il 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 **offer-tapvp.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 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;

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, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul **conto con Iban n.: IT95A0884441650000000709947, intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.97/2025 RGE del Tribunale di Trani, acceso presso la BCC di Santeramo in Colle, agenzia di Ruvo di Puglia, specificando nella causale che si tratta di cauzione del relativo lotto oggetto dell'offerta**, entro il termine delle **ore 12:00 del giorno 20 aprile 2026.**

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 bonifico con valuta di accredito sul conto con **Iban n. IT95A0884441650000000709947, intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.97/2025 RGE del Tribunale di Trani, acceso presso la BCC di Santeramo in Colle, agenzia di Ruvo di Puglia, specificando nella causale che si tratta di saldo del prezzo del relativo lotto aggiudicato.** 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.

Dichiarazione antiriciclaggio

Ai sensi dell'art 586 cpc nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà inoltre fornire al professionista delegato le informazioni previste dall'art. 22 del D.L. 21 novembre 2007 n. 231;

Se nel termine fissato per il versamento del prezzo non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4 comma cpa, il delegato ne dà tempestivo avviso al GE per i provvedimenti di cui all'art. 587 cpc (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al GE di disporre la restituzione

all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

Fondo spese. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese con bonifico con valuta di accredito sul **conto con Iban n. IT95A0884441650000000709947**., intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.97/2025 RGE del Tribunale di Trani, acceso presso la BCC di Santeramo in Colle, agenzia di Ruvo di Puglia, specificando nella causale che si tratta di fondo spese del relativo lotto aggiudicato, 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 lo studio dell'**Avv. Roberto CAMPI** è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura, anche facendo riferimento al n. 340.5936907.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sui siti "**Astegiudiziarie.it**" ed "**Astalegale.net spa**" 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) 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, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme con-

cernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicchè eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), anche se occulti, **inconoscibili** o 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.

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

Ruvo di Puglia/Bari, addì 5 febbraio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto CAMPI

