



**TRIBUNALE DI TRANI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**  
**SENZA INCANTO (con modalità sincrona telematica ex art.21 D.M. n.32/2015)**

La sottoscritta **dott.ssa Sebastiana Reale**, con studio in Trani (BT) alla via Ugo La Malfa n.6, quale Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. nonché Custode nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.145/2023 R.G. Es., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani dott.ssa Francesca Pastore del 17/10/2024

**AVVISA**

che il giorno **07 FEBBRAIO 2025 alle ore 10.30**, procederà alla vendita senza incanto mediante la modalità telematica di cui all'art.21 del D.M. 26/02/2015 n.32 "Vendita sincrona telematica" sul Portale del Gestore delle Vendite Pubbliche [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO:**

**Piena proprietà per la quota 1/1 terreno edificabile ubicato a Andria (BT) Contrada Casadangelo.**

**Suolo inserito in Zona B5 di Completamento - attualmente suolo incolto, in stato di abbandono, non identificabile per assenza di confini catastali.**

**Identificato al catasto Terreni: Fg. 51, Part. 801, Zc. U, Qualità MANDORLETO - Fg. 51, Part. 802, Zc. U, Qualità MANDORLETO - Fg. 51, Part. 803, Zc. U, Qualità Orto - Fg. 51, Part. 804, Zc. U, Qualità Orto - Fg. 51, Part. 822, Zc. U, Qualità Orto - Fg. 51, Part. 823, Zc. U, Qualità Orto - Fg. 51, Part. 824, Zc. U, Qualità MANDORLETO - Fg. 51, Part. 1096, Zc. U, Qualità FABBRICATO RURALE.**

**Destinazione urbanistica: dal confronto con lo stralcio planimetrico e le Tavole e gli atti approvati del P.R.G. il fondo rustico sito in agro di Andria riportato in catasto terreni al Fg.51 particelle 801-802-803-804-822-823-824-1096 ricade come di seguito: -Fg.51 particelle 801-802-822-824-1096 in B5:ZONE DI COMPLETAMENTO; -Fg.51 particelle 803-804-823 parte in B5:ZONE DI COMPLETAMENTO, parte in VIABILITA' e parte in ZONA BIANCA.**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**Regolarità edilizia:** Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**Provenienza:** l'unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato con atto di compravendita notaio dott. Sabino Zinni del 19 maggio 2006 rep. N.25943/9308 e trascritto il 13 giugno 2006 Reg. gen.14676 Reg.Part.10004, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

**Stato di possesso:** L'immobile è occupato dal Debitore.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 390.245,60**

**(euro trecentonovantamiladuecentoquarantacinque/60)**

**OFFERTA MINIMA: € 292.684,20**

**(euro duecentonovantaduemilaseicentottantaquattro/20)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 7.805,00**

**(euro settemilaottocentocinque/00)**

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri ed altri gravami a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonché la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alla relazione di stima del 13/03/2024, comprensiva degli allegati, a firma del Geom. Enrico Garro; la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della suddetta relazione; pertanto, nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta dall'offerente.

Si rende noto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; La vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

La vendita nell'espropriazione 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, 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40 co.6 della L. n.47/1985, come integrato e modificato dell'art. 46 co.5 del D.P.R. n.380/2001, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, entro il termine di 120 giorni. Resterà inoltre a carico dell'aggiudicatario ogni onere di adeguamento alla vigente normativa catastale e in particolare alla normativa di cui al D.L.78/2010, convertito in L.n.122/2010, in caso di trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione o diritti reali;

Le spese di aggiudicazione e gli onorari del professionista, per la sola parte riguardante le operazioni successive e quelle relative alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art.179 bis disp. att.c.p.c., 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.;

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode 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. Il presente avviso almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it> e, unitamente all'ordinanza per esteso ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)

Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di n.10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Andria e lo stesso sarà, altresì, pubblicato, per estratto, sul quotidiano "La Repubblica di Bari Ed. Regionale". Si informa che esiste apposita convenzione con il Tribunale di Trani per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it).

## CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

A) Chiunque, eccetto il Debitore esecutato e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla gara; gli interessati all'acquisto potranno formulare l'offerta personalmente ovvero a mezzo di un procuratore legale per persona da nominare ex artt.579 co.3 e 583 c.p.c.;

l'offerta dovrà essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente entro le ore **12.00 del 06 FEBBRAIO 2025**, giorno precedente la vendita, con le modalità di cui al capo III del D.M.

n.32/2015 ossia:

a.1) gli interessati all'acquisto dovranno formulare l'offerta mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul portale del Gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

a.2) l'offerta dovrà essere inviata a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e 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.3) 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;

a.4) in alternativa, sarà 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 e dell'art.13 del D.M: n.32/2015, 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa allorchè saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n.32/2015);

a.5) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n.447/2020. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario;

a.6) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

a.7) l'offerta è irrevocabile, salvi i casi di cui all'art.571 co.3 c.p.c., ovvero che: 1) il Giudice disponga l'incanto; 2) siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

### **B) L'offerta dovrà contenere:**

b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., residenza/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 dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

Nel caso in cui l'offerente sia una ditta individuale, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della ditta, inclusi partita iva e codice fiscale, ed all'offerta dovrà essere allegato il certificato della CCIAA.

Nel caso di offerente nella qualità di legale rappresentante di una società o ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della società, inclusi partita iva e codice fiscale, ed all'offerta dovrà essere allegato il certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed e i poteri conferiti all'offerente.

Nel caso di offerta formulata da più persone, alla stessa andrà allegata copia della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che

sottoscrive digitalmente l'offerta o del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. Nell'offerta o nella procura dovranno specificarsi le quote o i diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti.

In caso di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, quest'ultimo, in caso di aggiudicazione, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte dovrà recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. Nell'occasione 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 formulato l'offerta la quale dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina. Il Professionista Delegato redigerà apposito verbale di questa operazione che depositerà nel fascicolo telematico per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria ed a spese dell'aggiudicatario;

b.2) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, nell'ipotesi di comunione legale dei beni, e nel caso di società o enti, fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;

b.3) fotocopia del tesserino dell'Ordine di appartenenza per l'offerta presentata da avvocato, che partecipa per persona/ditta/ente da nominare;

b.4) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura ed il nome del Professionista Delegato alla vendita;

b.5) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

b.6) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

b.7) 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, orario e numero CRO del bonifico effettuato per il versamento ed al codice IBAN del conto dal quale è stato effettuato il bonifico;

b.8) il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà pari a centoventi giorni;

b.9) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima;

b.10) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

**C) Cauzione nella vendita senza incanto:** l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a " **Procedura Esecutiva R.G. Es. 145/2023 Tribunale di Trani**" al seguente IBAN: **IT18 L030 3241 7200 1000 1061 449**, ex art.12 D.M. n.32/2015, con causale "Proc.Es. n.145/2023 R.G. Es. versamento cauzione" ed allegare all'offerta copia della ricevuta del bonifico eseguito con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione (ore 12:00 del giorno precedente l'esame delle offerte);

**D) 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 di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

#### **ESAME E MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

**E) Esame delle offerte.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno **07 FEBBRAIO 2025, alle ore 10.30**, sul portale del Gestore delle vendite pubbliche [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica innanzi indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 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.

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del suddetto Gestore della vendita previa registrazione sul portale;

#### **F) Modalità di deliberazione sulle offerte:**

##### **-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 darà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto L). Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato darà 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 presentate istanze di assegnazione.

##### **-PLURALITA' DI OFFERTE:**

In tutti i casi in cui vi siano più offerte valide, 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 con modalità sincrona secondo il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di tre minuti. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara dovesse risultare inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato non procederà all'aggiudicazione qualora siano 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 eventualmente presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata 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, della cauzione prestata, 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 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.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà a questi ultimi restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione medesima.

**G) Versamento del prezzo.** L'offerente aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, 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.

**H) Fondo spese.** Nello stesso termine stabilito per il pagamento del saldo prezzo, e con le stesse modalità di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), a copertura delle spese poste a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione nonché onorari del Professionista Delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, ai sensi dell'art.179 bis disp. att.

c.p.c., 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.

**I) Dichiarazione antiriciclaggio.** Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato una dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. n.231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

**L) Istanza di assegnazione** Ogni creditore entro i dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita, 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 d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

**M)** Ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita, previo appuntamento, nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 17.00 alle ore 19.00, presso lo Studio del Professionista Delegato e Custode **dott.ssa Sebastiana Reale** in Trani (BT) alla via Ugo La Malfa n.6, e-mail [tatiana@studiorealetrani.it](mailto:tatiana@studiorealetrani.it), pec [sebastianareale@odcetrani.it](mailto:sebastianareale@odcetrani.it), tel 0883584574.

La richiesta di visita dell'immobile da parte degli interessati all'acquisto dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita sono depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Trani, custoditi in copia presso lo studio del Professionista Delegato nonché pubblicati (con omissione dei dati sensibili) sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Trani, 22 novembre 2024

Il Professionista Delegato  
dott.ssa Sebastiana Reale