



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti al Professionista Delegato Avv. Maurizio Musci, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Trani, Dott.ssa Margherita Valeriani, nella procedura esecutiva immobiliare n. 10/2025, con studio in Trani alla Via Vittorio Veneto n. 13, si procederà alla vendita sincrona telematica di cui all'art. 21 D.M. 26.2.2015 n. 32, del seguente immobile:

LOTTO Unico

Bene n. 1- *Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al Piano Secondo (int. 5) della scala A con accesso da Via Superga n. 6, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica denominati scala A-scala B-scala C, con cinque piani fuori terra sito nel Comune di Trani alla Via Superga angolo Via Salvemini (Condominio Gaudi). L'appartamento è composto da tre vani e accessori con caratteristiche di civile abitazione. La palazzina si colloca in zona semiperiferica inclusa nella ex P.d.Z. 167 maglia 9, completamente urbanizzata, su strada a doppio senso di percorrenza, con marciapiedi larghi, zona residenziale servita da attività artigianali commerciali, scuole, farmacia e servizi vari, non distante da strade importanti SS 16 Direz. Bari-Foggia, (S.P. 130 Direz. Andria-Trani). Zona trafficata con reperibilità di parcheggi nelle strade limitrofe Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 23, Part. 1317, Sub. 14 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano 2-int.5, derivante da atto di compravendita del 12/05/2006 Rep.-n 26171, Racc. 2.261 per Notaio Di Martino Nunzio.*

Bene n. 2- *Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del posto auto ubicato a Trani (BT) Via Superga n. 8, Scala A, interno 2, piano interrato, con accesso mediante rampa scoperta da Via Superga n. 8, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica denominati scala A-scala B-scala C, con cinque piani fuori terra sito nel Comune di Trani alla Via Superga angolo Via Salvemini (Condominio Gaudi). Il box auto è composto da unico vano di superficie interna di 19,0 mq circa. La palazzina si colloca in zona semiperiferica, inclusa nella ex P.d.Z. 167 maglia 9, completamente urbanizzata, su strada a doppio senso di percorrenza, con marciapiedi larghi, zona residenziale servita da attività artigianali commerciali, scuole, farmacia e servizi vari, non distante da strade importanti SS 16 Direz. Bari-Foggia, (S.P. 130 Direz. Andria-Trani). Zona trafficata con reperibilità di parcheggi nelle strade limitrofe. Censito nel Comune di Trani al Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1317, Sub. 56 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 35,33 Piano S1-int.2 derivante da atto di compravendita del 12/05/2006 Rep.-n 26171, Racc. 2.261 per Notaio Di Martino Nunzio.*

PREZZO BASE: €uro 94.619,00

OFFERTA MINIMA: €uro 70.965,00

OFFERTE IN AUMENTO: €uro 1.895,00

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Con riferimento al vigente PRG del Comune di Trani, il fabbricato identificato dalla particella originaria 910 ricade nell'ex P.d.Z. di Trani, in parte in zona semintensiva bassa ed in parte a cessione stradale. La costruzione del fabbricato in tale zona semintensiva prevedeva un indice di fabbricabilità pari a 4.0 mc/mq, con un rapporto di copertura del 24%, aree a parcheggio 1/10 del volume. E pertanto l'intervento urbanistico proposto ha previsto la costruzione di tre corpi di fabbrica composto da piano terra adibito ad attività commerciali e tre piani oltre piano attico, adibiti ad abitazioni civili. Nello strumento urbanistico P.U.G. - Piano Urbanistico generale vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n. 68 del 07.05.2009. L'immobile è identificato nella zona Vicinale Sant'Angelo - sull'area inclusa nell'ex P.d.Z. 167 Maglia n. 9 lotto n.1 e n. 2.

REGOLARITA' EDILIZIA

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.

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 38/2004 del 09.04.2004 (Pratica Edilizia n. 107/03) per la Costruzione di un fabbricato per civile abitazione e locali commerciali- scale "A", "B" e "C" sull'area inclusa nell'ex P.d.Z. 167 Maglia n. 9 lotto n.1 e n. 2.

D.I.A. di variante del 23.11.2005, acquisita al Prot. Gen. n. 40607 del 23.11.2005, resa ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' del 04.05.2006 (Pratica Edilizia n. 25/06).

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Dall'esame degli atti, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al premesso di costruire per il bene 1.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al premesso di costruire, eccezione fatta per un soppalco metallico interno (di dim. 3,22x2,20/h= 0,90], altezza al di sotto del manufatto pari ad h= 1,80 m. MANUFATTO DA RIMUOVERE per il bene 2.

Sussiste, pertanto, corrispondenza catastale e le attuali visure catastali dei beni pignorati corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento. L'attuale planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, eccezione fatta per quanto rilevato per il bene 2.

Provenienza

L'unità immobiliare, nella sua attuale conformazione, è pervenuta all'esecutato, giusta atto di compravendita del 12/05/2006 Rep.-n 26171, Racc. 2.261 per Notaio Di Martino Nunzio.

Spese Condominiali

Sussiste il condominio ed allo stato vi è una morosità in ordine al pagamento degli oneri.

Stato di possesso

Il lotto in entrambi i beni è detenuto ed occupato dalla debitrice eseguita in uno al suo nucleo familiare.

o o o o o

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri ed ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per tutto ciò che concerne la consistenza, la descrizione e lo stato di manutenzione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alla relazione di stima, comprensiva degli allegati, a firma dell' Ing. Michele Abruzzese, pubblicata -unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita- sui siti internet di seguito indicati. Pertanto, la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza ed accettazione della suddetta relazione di stima e nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta, del seguente tenore letterale *"il sottoscritto (nome e cognome) nato a il , dichiara di aver prima d'oggi letto, studiato ed approfondito la relazione di stima, comprensiva degli allegati, relativamente all'immobile oggetto della propria offerta di acquisto e di accettarne il contenuto integralmente senza eccezioni o riserve"*.

o o o o o

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 di vendita ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet astegiudiziarie.it; www.astalegale.net

Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di 10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Canosa di Trani e lo stesso sarà altresì pubblicato, per estratto, sul quotidiano "La REPUBBLICA".

-Per l'ipotesi di ricorso al finanziamento bancario, si informa che esiste apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet www.abi.it e presso la Cancelleria del Tribunale di Trani.

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO il giorno 06 LUGLIO 2026 alle ore 9.30**, tramite la piattaforma internet Astetelematiche.it della società **ASTE Giudiziarie In linea Spa**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITÀ' DELLE VENDITE DELEGATE (salvo quanto diversamente disposto nei singoli estratti di avviso)

A) **Le offerte per partecipare a tale vendita:** l'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 cc. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita, **ovvero entro e non oltre le ore 12.00 del 5 LUGLIO 2026**, 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, Astetelematiche.it della società **ASTE Giudiziarie In linea Spa**, (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;

3) **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 minorenni, 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 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 versata la somma oggetto del bonifico ovvero sul c/c intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente **IT69B0542441720000001004563**; 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; d.1) 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.

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, sul c/c intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente **IT69B0542441720000001004563**;

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 precedente. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal professionista delegato per la presentazione delle offerte ovvero il **06 LUGLIO 2026**, 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 le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, ovvero sul c/c intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente **IT69B0542441720000001004563**. 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.

Fondo spese. Nello stesso termine, 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, ovvero sul c/c intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente **IT69B0542441720000001004563**, un fondo spese, 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 cc. 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.

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura. I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito astegiudiziarie.it; www.astalegale.net.

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;

Tutte le attività connesse saranno effettuate tramite la piattaforma Astetelematiche.it della società **ASTE Giudiziarie In linea Spa**, come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato Avv. Maurizio Musci al n. 0883/489506 o al cell. 347/7221418.

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 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, 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 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.

Trani, 08/04/2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Maurizio Musci