



TRIBUNALE DI TRANI

Avviso di Vendita Immobiliare Senza Incanto

(con modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/2015)

Giudizio di divisione endo-esecutiva N. 911/2025 R.G.

Il sottoscritto avv. Vincenza Gianfrancesco, del Foro di Trani, Professionista Delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza dell'08/10/2025 resa nel **Giudizio di divisione endo-esecutiva N. 911/2025 R.G.**,

AVVISA

Che il **giorno 19 GIUGNO 2026**, alle **ore 10,00 col seguito**, si procederà alla vendita senza incanto mediante modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica" presso e tramite la piattaforma internet del gestore della vendita Astalegale.net SpA, del compendio immobiliare di seguito descritto, come riportato nella relazione di stima a firma dell'Arch. Ignazio Emilio De Pinto, alle seguenti condizioni e modalità:

1. gli immobili, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, ovvero in relazione al D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, ai rispettivi prezzi base indicati con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Si precisa che il prezzo base d'asta sotto indicato è stato determinato in misura pari al doppio della quota stimata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, Arch. Ignazio Emilio De Pinto, in quanto l'immobile viene posto in vendita per l'intera quota di 1000/1000 della piena proprietà e non pro-quota. La vendita viene svolta a corpo e non a misura con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, precisandosi che 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni da parte del consulente tecnico del G.d.E.;

2. Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa unicamente riferimento, a tutti gli effetti di Legge, alla Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dell'Arch. Ignazio Emilio De Pinto, depositata in data 27/12/2024 e custodita in copia presso lo studio del professionista delegato, al fine della visione di chiunque ne fosse interessato.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione, da inserire nella busta del seguente tenore

letterale *“Il sottoscritto (nome e cognome) nato a ... il .. dichiara di aver prima d’oggi letto, studiato ed approfondito le relazioni a firma dell’Arch. Ignazio Emilio De Pinto, relativamente all’immobile oggetto della propria offerta di acquisto e di accettarne il contenuto integralmente senza eccezioni o riserve”*.

In ogni caso l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e di cui all’art. 40, comma 6, della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, 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. 31.05.2010 n.78 convertito in Legge del 30.07.2010 n.122 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 a 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..

Per quant’altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia.

L’immobile oggetto della vendita consiste in :

LOTTO UNICO

BENE 1. Quota 1000/1000 di piena proprietà dell’appartamento ubicato in Andria (BT) alla via Esiodo n.21, scala A, p.2, int.5, in Catasto Fabbricati: **foglio 31, particella 3464, sub 8**, cat. A/3, classe 4, cons.6 vani, rc.681,72 €. L’appartamento è composto da tre vani principali (un soggiorno/pranzo e due camere da letto) e accessori (un cucinino, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno) per una superficie lorda di 89 metri quadri, oltre un ampio balcone di 42 metri quadri; si sviluppa su un unico livello al secondo piano di un fabbricato costruito tra il 2006 e il 2009. Il fabbricato fa parte, insieme ad altri, di un complesso residenziale denominato “Residence Esiodo” ed è servito dalla scala A. Vi si accede attraverso un atrio interno condominiale posto su via Esiodo e segnato dal civico 19 (accesso carrabile), dal civico 21 (accesso pedonale) e dal civico 23 (accesso al piano interrato dei box).Il quartiere nel quale ricade questo complesso residenziale si trova in un’area periferica di espansione urbana a nord, lungo l’asse stradale di collegamento tra Andria e la città di Trani (SP130). L’edificio si sviluppa su sei piani fuori terra a destinazione residenziale, più un piano interrato destinato a box auto. Il vano scala condominiale è dotato di ascensore e collega internamente tutti i piani, compreso il piano interrato. L’appartamento beneficia di duplice affaccio con balcone su Via Esiodo e atrio interno condominiale.

BENE 2. Quota 1000/1000 di piena proprietà del box auto ubicato in Andria (BT) in via Esiodo n.23, p.S1, int.6, Catasto Fabbricati: **foglio 31, particella 3464, sub 68**, cat. C/6, cl.4, rc. 60,22 €, composto da un unico vano con una sup. lorda di 26 mq, non finestrato; si trova al piano interrato dello stesso

fabbricato in cui ricade il bene 1 (appartamento), di cui è pertinenza, ed è accessibile mediante il vano scala A e l'ascensore condominiale oppure mediante la rampa carrabile al civico 23 di Via Esiodo.

Corrispondenza catastale e verifica del certificato di abitabilità. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale. Il certificato di agibilità è stato richiesto al Comune di Andria in data 21.04.2009, prot. 32912/2009, pratica n.2001/000124/2005.

Pratiche edilizie: Il fabbricato nel quale ricadono i suddetti beni è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi: permesso di costruire n.132 rilasciato dal Dirigente del Settore Pianificazione Territorio del Comune di Andria in data 22.09.2006, a seguito della domanda presentata al medesimo Comune di Andria in data 19.05.2005, protocollo n.21705, pratica edilizia n.124/2005; permesso di costruire in variante n.132/a, rilasciato dal Dirigente del Settore Pianificazione Territorio del Comune di Andria in data 29.12.2008; dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) del 30.01.2009, protocollo n.7478. I lavori di costruzione del complesso residenziale nel quale ricadono i beni sono iniziati il 25.09.2006, giusta comunicazione inviata al Settore di Pianificazione del Territorio del Comune di Andria in data 25.09.2006, protocollo n.60435/2006, pratica n.2001/000124/2005 e sono stati ultimati il 23.03.2009 giusta comunicazione inviata al Settore di Pianificazione del Territorio del Comune di Andria in data 24.03.2009, protocollo n.23843/2009, pratica n.2001/000124/2005. La richiesta di agibilità è stata richiesta in data 21.04.2009, protocollo n.32912/2009, pratica n.2001/000124/2005.

Provenienza. Le unità immobiliari sono pervenute ad ognuno degli attuali condividenti, per la quota pari al 50% indiviso del diritto di proprietà, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Riccardo Fucci Notaio in Andria il 21.05.2010, repertorio 29490/13890, regolarmente trascritto in data 25.05.2010, registro generale n.10506, registro particolare n.7024, registrato a Barletta in data 24.05.2010 al n.2845/1T;

Stato di possesso. L'appartamento è libero da persone e cose mentre il box auto è attualmente utilizzato da uno dei condividenti.

VALORE BASE D'ASTA:	euro 156.600,00
OFFERTA MINIMA:	euro 117.450,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:	euro 3.132,00

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO.

OFFERTE TELEMATICHE NELLA VENDITA SENZA INCANTO.

a) L'offerta deve essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente (escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge), è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata **entro le ore 12:00 del 18/06/2026**, giorno non festivo 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 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);

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 minorenni, l’offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale del giudizio 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.5) 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.6) 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.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.8) 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.1) 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; 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;

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. nr. 32/2015 da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato a “Giudizio di divisione n. 911/2025 R.G. Tribunale Trani” al seguente IBAN: IT18N0326841560052526129800, ex art. 12, D.M. nr. 32/2015, con causale "Cauzione per Lotto Unico Giudizio divisione N. 911/2025 R.G. Tribunale Trani".

Il bonifico dovrà essere effettuato con valuta di accredito entro il termine ultimo per offrire (ore 12:00 del giorno non festivo precedente l'esame delle offerte). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione

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 .

ESAME DELLE OFFERTE. 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.

MODALITÀ DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

a) 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 presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto nr. 13. 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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto nr. 13.

b) PLURALITÀ 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 di cui al successivo punto d). 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 dell'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 sono 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;

c) 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. 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.

c) 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, 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 co. 2 c.c.. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

d) 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.

- Tutte le attività connesse alla vendita saranno effettuate presso e tramite la piattaforma internet del gestore della vendita Astalegale.net SpA, come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato ai numeri telefonici 080/3971801 – 3473711617 ovvero inviando una mail all'indirizzo vincenza.gianfrancesco@gmail.com.
- L'aggiudicazione si intende definitiva poichè, dopo la vendita, non saranno ammesse offerte in aumento di almeno un quinto, rispetto al prezzo di aggiudicazione, ex art.584 c.p.c..
- Si rende noto che, sulla base di una apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista aggiornata degli istituti di credito convenzionati, è depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani, nonché sul sito www.Abi.it.
- Per ogni altra condizione e modalità si fa espresso riferimento all'ordinanza dell'08/10/2025, custodita in copia presso lo studio del professionista delegato.

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 alla ordinanza di vendita ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet gestiti dalle società Astalegale.net SpA e Abilio indicati dal Giudice. Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Andria (BT).

Si omette il nome delle parti ai sensi del D.L. n. 196 del 30 giugno 2003.

Trani, 23 aprile 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Vincenza Gianfrancesco