

**AVV. STEFANO CHIARIELLO**  
**Via Nicola de Roggiero n. 75**  
**76125 Trani (BT)**  
**Tel. e fax 0883/480838**  
**avv.stefanochiariello@gmail.com**

**Proc. n. 44/2023 R.G. Es.**

**TRIBUNALE DI TRANI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**  
**SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Avv. Stefano Chiariello, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Trani alla Via Nicola de Roggiero n. 75 (p.e.c.: stefano.chiariello@pec.it - email: avv.stefanochiariello@gmail.com), professionista delegato alle operazioni di vendita dalla Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Pastore del Tribunale di Trani, nominato con ordinanza resa in data 06.03.2025 nella procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 44/2023,

**AVVISA**

che **il giorno 10 settembre 2026, alle ore 10,00, con il prosieguo**, si procederà alla vendita degli immobili di seguito descritti. La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base di seguito indicati, verrà tentata **senza incanto** mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica" sul portale internet **www.spazioaste.it** ed avrà ad oggetto i seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta il 31.01.2025 dall'Esperto stimatore Arch. Ombretta Iannone, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa pieno riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituite, 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.

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone industriale in Ruvo di Puglia (BA), Strada Provinciale Ruvo-Terlizzi, n. 39, che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), collegati da una scala esterna e da un ascensore interno (attualmente non funzionante). Vi è inoltre un piano ammezzato, raggiungibile da una rampa interna.** PIANO TERRA: La porta di ingresso si affaccia su un disimpegno, il quale conduce sia alla rampa che dà accesso al piano ammezzato (a sinistra) che ad un'ulteriore porta, attraverso la quale ci si immette all'interno dell'opificio. A questo livello si trovano alcuni vani, indicati sulla planimetria catastale come "ripostiglio" e "spogliatoio", nonché un WC per fruitori diversamente abili e altri servizi, preceduti da un antibagno con lavabi. Il corpo centrale è collegato ad un altro ambiente rettangolare, i cui lati trasversali sono composti da vetrate, una delle quali dà accesso ad un'area scoperta pressoché quadrata. Sul lato opposto all'ingresso, sono localizzati due ulteriori piccoli vani, ai quali si accede dall'esterno. PIANO AMMEZZATO: E' costituito da tre ambienti principali e un ulteriore



vano, sulla planimetria catastale indicato come ripostiglio, ma, di fatto, provvisto di WC e lavabo. PIANO PRIMO: Anch'esso, come il piano terra, è dotato di uno spogliatoio (così contrassegnato sulla planimetria catastale) e servizi igienici. Una serie di finestrate parallele sui due lati lunghi, consentono di accedere a due "balconi" scoperti. All'interno, inoltre, sono stati realizzati dei cubicoli assimilabili a dei camerini.

Inoltre, sul versante meridionale del lotto, insiste un fabbricato adiacente all'opificio, classificabile come vano accessorio indiretto non comunicante.

**Il lotto ha una superficie convenzionale complessiva di 1.073,09 mq.**

Identificazione in Catasto Fabbricati del Comune di Ruvo di Puglia:

-Foglio 30 Particella 229 Subalterno 1, Rendita Euro 4.229,78, Categoria D/1<sup>a</sup>, Strada Provinciale Ruvo - Terlizzi n. 39, Piano T-1.

-Foglio 30 Particella 229 Subalterno 2, Rendita Euro 2.607,50, Categoria D/1<sup>a</sup>, Strada Provinciale Ruvo - Terlizzi n. 39, Piano 1.

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Il compendio pignorato si trova all'interno della Zona Industriale del Comune di Ruvo di Puglia, tipizzata dal vigente strumento urbanistico (P.R.G. approvato definitivamente con D.G.R. n.282 del 15/04/1999) come ZONA OMOGENEA D/1.

**PRATICHE EDILIZIE**

Il capannone è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 21424/89 del 14 maggio 1990. Con Concessione Edilizia n. 2238 del 23.09.1999 è stato ottenuto il cambio di destinazione d'uso, onde convertire il bene da deposito ad attività produttiva.

Successivamente, l'immobile è stato sopraelevato di un piano, in forza della C.E. n. 21036/2000 e della DIA n. 5969 del 25.03.2002, relativa alla realizzazione della scala interna, e prot. n. 2375 del 07.02.2003.

**CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

Vi sono difformità edilizie e catastali, regolarizzabili e non regolarizzabili (vedasi perizia pag. 7 e pagg. 14-16), con costi di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore del lotto e in relazione alle quali si fa pieno rinvio alla perizia dell'Esperto stimatore Arch. Ombretta Iannone.

**PARTI COMUNI**

Il lotto sul quale insiste il compendio pignorato è delimitato da un muro di recinzione e da un cancello, collocato sul lato nord. Tuttavia, l'accesso a questo cancello è attuabile esclusivamente dalla porzione di strada in comune con il condominio, nonché con altre attività adiacenti, poiché a tale strada si accede tramite un ulteriore cancello elettrico, il quale si affaccia sulla Strada Provinciale.

**VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00.

Totale oneri insoluti per l'anno in corso e precedente: € 1.362,98 (al 31.01.2025).

**PROVENIENZA DELL' IMMOBILE ALL' ESECUTATO**

Il compendio è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita stipulato a rogito dott.ssa Teresa Castellaneta, notaio in Terlizzi, in data 24.04.1998, rep. n. 3131, racc.

n. 875, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 13.05.1998 ai nn. 6363 di Registro particolare e 8036 di Registro Generale.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Libero.

<b>Valore base d'asta:</b>	<b>Euro 164.070,00</b>
<b>Offerta minima:</b>	<b>Euro 123.052,50</b>
<b>Rilancio minimo in caso di gara:</b>	<b>Euro 3.000,00</b>

### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA**

1) Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, **dovranno essere sottoscritte digitalmente dall'offerente e dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 09 settembre 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 (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); 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.

1a) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo sopra indicato in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it, e la relativa ricevuta di pagamento dovrà essere allegata all'offerta;

1b) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

2) L'offerta dovrà contenere: a) 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'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che sottoscrive l'offerta da trasmettere mediante le modalità sopra indicate. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, compresa la partita IVA o il codice fiscale, e allegare il certificato del Registro delle Imprese. Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia di persone che di capitali, dovranno essere indicati i dati identificativi della stessa, compresa la partita IVA o il



codice fiscale, e dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente; b) Ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; c) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; d) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; e) 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 addebitata la somma oggetto del bonifico; f) 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; g) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. i) 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; i.i) 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; i.ii) 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.

3) 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, sul conto corrente bancario acceso presso l'istituto bancario Credito Emiliano S.p.A. – Credem e intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 44/2023 Tribunale di Trani ("PROCEDURA ESECUTIVA RIF. 44/2023 R.G.ES."), utilizzando le seguenti coordinate IBAN: IT09V0303241720010001060876, e da documentare con la allegazione della ricevuta del bonifico "eseguito" con numero di CRO.

Il bonifico dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non si riscontri l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nel rispetto della predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

4) 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 sopra indicata.

5) Esame delle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno 10 settembre 2026, alle ore 10,00, 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.

6) Modalità di deliberazione sulle offerte. 6.a) In caso di 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 nr. 9. 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. 9. 6.b) In caso di PLURALITA' 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 9. 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.

7) 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c., il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

8) Fondo spese. Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, 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, secondo comma, c.c.. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

9) 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.

\*\*\*

- Finanziamenti. 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](http://www.abi.it).

- Ulteriori informazioni. E' possibile ricevere ulteriori informazioni connesse alla presente vendita presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, in Trani alla Via Nicola de Roggiero n. 75, nelle giornate del lunedì, martedì e giovedì, previo appuntamento da fissarsi a mezzo email ([avv.stefanochiariello@gmail.com](mailto:avv.stefanochiariello@gmail.com)), p.e.c. ([stefano.chiariello@pec.it](mailto:stefano.chiariello@pec.it)) o telefonicamente (Tel. e Telefax 0883/480838 – Cell. 3402467802).

Il soggetto interessato a visionare gli immobili posti in vendita dovrà inoltrare la richiesta attraverso il Portale Vendite Pubbliche, tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE".

- Condizioni di vendita. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita:



a) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

c) 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.

Si avvisa altresì che:

i) 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;

ii) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet dei gestori della pubblicità indicati al punto 6.d dell'ordinanza di vendita delegata ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it))

iii) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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

Trani, 19 maggio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Stefano Chiariello

