

Avv. Lucia Ghinelli

Piazza della Repubblica n.20 - 76125 Trani (BT)
Tel.e Fax 0883-582681 — cell. 333-6586243
PEC: lucia.ghinelli@pec.ordineavvocatitrani.it
E.mail: avv.luciaghinelli@gmail.com
Cod. Fisc. GHNLUCU61T70A285M – P.Iva 04211510724

Proc. n. 116/2013 R.G.Es.



TRIBUNALE DI TRANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

SENZA INCANTO

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

Il sottoscritto professionista delegato **Avv. Lucia Ghinelli**, con studio in Trani alla Piazza della Repubblica n.20 (mail: avv.luciaghinelli@gmail.com - PEC: lucia.ghinelli@pec.ordineavvocatitrani.it) delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Trani Dott.ssa Margherita Valeriani, con ordinanza del 4 maggio 2017 e successive del 06.11.2020 e del 24.08.2021, nella procedura esecutiva **n. 116/2013 R.G.Es.**,

AVVISA

che il giorno **31 luglio 2026, ore 16,30** col seguito, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed alla contestuale delibera sulle offerte pervenute nella vendita senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica" sul portale internet: www.astetelematiche.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, (secondo le "condizioni di vendita" appresso previste sub lett. A) dell'immobile di seguito descritto relativo alla procedura espropriativa sopra indicata.

LOTTO UNICO):

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Andria (BT) alla Via C. Goldoni, 46-48; si tratta di un intero fabbricato costituito da piano terra, piano ammezzato, primo piano e lastrico solare.

Piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, sia al civico 46 sia al civico 48; primo piano con balcone prospiciente la via Goldoni e cortile interno coperto.

Il piano terra è costituito da androne di ingresso-vano scale con accesso diretto dal civico 48, locale con accesso diretto dal civico 46 con volta a botte, dai quali si accede alle retrostanti camere, antibagno e bagno; il cortile-pozzo luce interno è chiuso superiormente dal solaio.

Piano ammezzato (con accesso dal vano scale, situato tra il piano terra e il primo piano) composto da camera con volta a botte (accatastata e autorizzata), corridoio, camera e bagno (non accatastati e non autorizzati).

Il piano ammezzato affaccia sul cortile-pozzo luce interno (chiuso).

Piano primo (con accesso dal vano scale) composto da camera, soggiorno, cucina con balcone, bagno, camera da letto e altra cameretta (non autorizzate).

Il fabbricato è in parte di antica costruzione con struttura parzialmente in muratura e parzialmente in cemento armato. Dalla documentazione ipocatastale per il piano terra e primo piano risulta complessivamente una consistenza di 8,5 vani, una superficie 216 mq coperti ed un totale di superficie catastale pari a 221 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420 subalterno 7 (ex sub.1 e sub. 5 soppressi - Variazione di classamento n. 25897.1/2013 Pratica n. BA0118499 in atti dal 15/04/2013), categoria A/3, classe 3, con una rendita di: Euro 812,13.

Lastrico solare: è il lastrico di copertura dell'immobile e vi si accede dalla scala interna. Dalla documentazione ipocatastale risulta complessivamente una consistenza di 72 mq. Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420, subalterno 6 categoria F5, privo di rendita catastale.

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B 1.

L'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio dott. Michele Leonetti Atto del 13/12/2011 Repertorio n. 1811/1463 trascritto a Trani 15/12/2011 n. 24382/14255.

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale va aggiornata all'attualità (dopo aver regolarizzato la situazione edilizia ed urbanistica per la

presenza di opere non autorizzate e prive di titolo edilizio) con eventuale variazione del classamento e della rendita catastale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile è stato edificato parzialmente in data antecedente al 1 settembre 1967. I titoli edilizi inerenti al fabbricato sono il Nulla Osta Pratica Edilizia n. 303 del 1966 e la Dichiarazione di Inizio Attività DIA di cui alla Legge 662/1996 n. Prot. 22796 del 13.07.2001 con cambio di destinazione d'uso da Abitazione ad attività commerciale di parte del piano terra. Lo stato di fatto differisce da quanto autorizzato; al piano terra, al piano ammezzato ed al primo piano è stata realizzata complessivamente una cubatura di circa 210 mc privi di titolo edilizio e di autorizzazione e non accatastati. Sono state riscontrate le seguenti difformità: è stata realizzata una chiusura del cortile interno con una volumetria di circa mc 100 (fuori terra) non assentita nel Nulla Osta e nella DIA (in difformità dal titolo edilizio e dalla planimetria catastale ed in contrasto con le NTA). La distribuzione interna degli ambienti non corrisponde alla planimetria assentita e a quella catastale.

Il fabbricato presenta delle parti realizzate abusivamente che non sono regolarizzabili/sanabili, salvo ove ricorrano i presupposti per l'applicazione del DPR n. 380/01 e s.m.i.

L'immobile non risulta dotato dell'agibilità.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'impianto elettrico, l'impianto termico e l'impianto idrico non sono dotati della dichiarazione di conformità.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base d'asta: € 181.635,00

Offerta minima: € 136.226,25

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.500,00

L'immobile oggetto di vendita è descritto, oltre che nel presente avviso nella relazione di stima del CTU ing. Giuseppe Di Maggio (pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it), che deve essere consultata dall'offerente, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima.

A) CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

Offerte telematiche nella vendita senza incanto

- 1) Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c..
- 2) a) L'offerta in bollo da € 16,00 deve 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 (**ore 12,00 del 30 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 (**www.astetelematiche.it**) (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 (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.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 addebitata 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) offerta per persona da nominare: 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.
- 3) All'offerta telematica dovrà essere allegato il documento di identità ed il codice fiscale ed indicato il regime patrimoniale dell'offerente.
- 4) L'offerta, a pena di inefficacia, dovrà essere corredata di cauzione pari al **10%** del prezzo offerto da versarsi mediante bonifico bancario ex art.12 del D.M. n.32/2015 sul conto corrente acceso presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata intestato al "Tribunale di Trani procedura esecutiva n. 116/2013" con il **cod. Iban: IT65T0538541720CC2260011344** con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per offrire (giorno precedente l'esame delle offerte, ossia il **30 luglio 2026, ore 12,00**), con causale "**proc. n. 116/2013 R.G. Es. Tribunale Trani - lotto unico - versamento cauzione**".

- 5) L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione ovvero se inferiore all'offerta minima o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità di cui sopra.
- 6) Le spese di aggiudicazione e le successive e gli onorari del Professionista delegato, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. del c.p.c, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che saranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..
- 7) **In caso di unica offerta**, 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. 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 state presentate istanze di assegnazione.
- 8) **In caso di pluralità di 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 procederà all'aggiudicazione se sono 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 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 ed 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.

9) Tutte le attività delegate, ad esclusione dell'esame delle offerte e della deliberazione sulle stesse che avverranno mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica" sul portale internet: www.astetelematiche.it, saranno svolte presso lo studio del Professionista Delegato sito in Trani alla Piazza della Repubblica n. 20 ed in tale luogo potranno essere acquisite maggiori informazioni, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 19,00 alle ore 19,30 oppure contattando il Professionista Delegato al n. di cell. 333/6586243 o all'indirizzo di posta elettronica: avv.luciaghinelli@gmail.com.

10) L'aggiudicatario, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla vendita definitiva o nel minor termine indicato nella offerta, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la somma già versata a titolo di cauzione, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al **10%** del prezzo di aggiudicazione, salvo integrazioni, e con le stesse modalità di cui sopra a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico. 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.

- 11) Ogni creditore è ammesso a presentare istanza di assegnazione, sottoscritta digitalmente, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, 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.
- 12) 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 www.abi.it.
- 13) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte ed all'ora indicata dal medesimo professionista delegato (**31 luglio 2026 ore 16,30**) mediante la modalità telematica di cui all'art.21 del 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 www.astetelematiche.it.
- 14) La vendita 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, a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
- 15) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed oneri di qualsiasi genere (es. urbanistici, adeguamenti di impianti, spese condominiali non pagate) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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.

16) Rinvio. Per tutto quanto non previsto si fa espresso riferimento all'ordinanza di vendita delegata e si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Trani, 04.06.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Avv. LUCIA GHINELLI)