



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti al sottoscritto Professionista delegato Avv. Cosimo Marzocca, nominato con ordinanza del 01.10.2024 dal G.E. dott.ssa Diletta Calò, si procederà alla **vendita senza incanto sincrona telematica** del seguente immobile:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento ubicato a Andria (BT) alla Via Federico II di Svevia con accesso dal civico 3 della superficie convenzionale complessiva di 75,50 mq. composta da: un vano adibito a cucina da cui si accede al bagno tramite un piccolo disimpegno, tutti con finestre prospicienti Vicolo di Piazza Manfredi; da un vano adibito a camera da letto e da un altro adibito a soggiorno con sovrastante soppalco (abusivo) a cui si accede mediante scala interna, tutti con porte-finestre prospicienti Via Federico II di Svevia. Detto bene, ancorché catastalmente identificato con più subalterni, rappresenta un'unica unità immobiliare.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere molto buono, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente ai primi del '900. Come appreso dalla debitrice durante il sopralluogo, l'immobile è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria di cui però non è stato possibile, per il C.T.U., reperire presso l'U.T.C. di Andria la documentazione amministrativa.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Foglio 209 particella 431 sub 2 (catasto fabbricati del Comune di Andria), categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq.25, rendita 89,90 Euro, piano: T nonché Foglio 209 particella 431 sub 6 (catasto fabbricati del Comune di Andria), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale mq.51, rendita 101,23 Euro, piano: T.

PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale - P.U.G. approvato con Delibera di 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 ricade in zona A - Zone residenziali - Al Centro storico. Per tali aree si applicano

le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli 6.1 e 6.2 del P.R.G. approvate in via definitiva con D.G.R. n.2951 del 26/06/1995, così come variate con Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 10/07/2023.

Conformità Edilizia - Catastale ed Urbanistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- presenza di un varco di collegamento tra vani catastalmente identificati con diversi subalterni. Si evidenzia che il varco è stato realizzato in corrispondenza di una nicchia realizzata nella muratura portante e già riportata nella planimetria catastale di primo impianto;
- diversa distribuzione dei tramezzi interni con realizzazione di disimpegno;
- presenza di soppalco nella zona soggiorno.

Le difformità, escluso il soppalco, sono regolarizzabili mediante:

- C.I.L.A. in sanatoria ex art.6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

In merito al soppalco, invece, si evidenzia che viste le caratteristiche delle opere difformi nonché la loro realizzazione in assenza di calcoli strutturali depositati presso i competenti Uffici, si ritiene che non vi siano i presupposti per la richiesta di "sanatoria" mancando di fatto la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che ad oggi, così come stabilito dall'art.36 e dall'art.37 del D.P.R.380/2001 e s.m.i..

La sanatoria di tali interventi risulterebbe condizionata al rilascio dell'Autorizzazione Sismica, anch'essa in sanatoria, previa verifica mediante calcoli, saggi ed indagini sulla struttura esistente. Pertanto, il ripristino dello stato dei luoghi si ritiene essere la valutazione più opportuna da considerare in questa sede, poiché andrebbe a ristabilire le condizioni di equilibrio statico "ante intervento".

Pertanto, tale difformità è regolarizzabile mediante:

- ripristino dello stato dei luoghi in conformità allo stato legittimo desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C.: € 800,00

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00

- Lavori di ripristino stato dei luoghi: € 3.000,00

La destinazione d'uso dell'immobile corrisponde, secondo la classificazione generale degli edifici prevista

dall'art.3 del D.P.R. 412/93, alla categoria E.1 che prevede la redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Redazione APE: € 200,00

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATO:

In forza di atto di compravendita stipulato il 26/09/2007 a firma di Notaio Pasquale Decandia ai nn. 20966 di repertorio e nn.9536 di raccolta, trascritto il 28/09/2007 a Conservatoria di Trani ai nn. 23417/16000.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Allo stato attuale, risulta dalla debitrice comproprietaria.

PREZZO BASE:	€.27.331,17
OFFERTA MINIMA:	€.20.498,38
OFFERTA IN AUMENTO:	€. 550,00

La vendita del lotto sopra descritto ed al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 12 NOVEMBRE 2026, ORE 10:30,** col seguito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 sul portale internet: **www.spazioaste.it.**

Circa la consistenza e descrizione delle unità immobiliari si fa comunque pieno e ampio rinvio e riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio visionabile sul sito internet "astalegale.net" e "abilio.it". **La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione.**

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate a margine del presente estratto.

Presso lo studio del Professionista delegato (tel.0883/525824) 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 "astalegale.net" e "abilio.it" nonchè sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA VENDITA

Le offerte per partecipare a tale vendita dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del giorno 11 novembre 2026** in via telematica come di seguito specificato.

OFFERTE TELEMATICHE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

A) L'offerta per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia trasmessa 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 e regime patrimoniale in caso fosse coniugato, 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; fotocopia del documento di iden-

tità 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. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso in cui l'offerente sia una società o un ente occorre indicare i dati identificativi inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato della CCIAA ovvero, se necessaria, la documentazione dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta formulata da più persone, va allegata la procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta; 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 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.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; 1. il procuratore legale aggiudicatario (che deve allegare all'offerta anche fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza) deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; 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.

Cauzione. Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione pari al 20% del prezzo offerto (giusta ordinanza del 04.11.2025) mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr.

32/2015 con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" in favore di "procedura esecutiva immobiliare nr.199/2023 R.G." con valuta di accredito sul conto della procedura (Banca Popolare di Bari - IBAN: IT63 H054 2441 3500 0000 1005 561) con causale "proc. esec. immob. n.199/2023 - versamento cauzione" entro il termine ultimo per offrire (ore 12:00 del giorno precedente l'esame delle offerte).

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione e secondo la tempistica sopra riportata. 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.

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, *non suscettibile di proroghe*) 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.

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.

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

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ot-

tenere ulteriori informazioni sulla procedura.

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 D.L.gs n. 231/2007. **II mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.**

Finanziamenti. Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire, per l'acquisto, della concessione di mutui ipotecari. L'elenco degli istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito www.abi.it. Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso ad un contratto di finanziamento, il pagamento 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.

Conformemente a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €..... da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui alla allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura esecutiva.

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, sicchè 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, sicchè 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 o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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 dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Trani, 21.07.2026

Il Professionista delegato
(Avv. Cosimo Marzocca)

