Studio Dott. Antonio Rizzelli
Piazza S. Bolivar, 9 - 70033 Corato (BA)
Tel. +39 347 4699929 | Fax +39 080 2087922
Pec antoniorizzelli@pec.it

N.106/2025 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Antonio Rizzelli con studio in Corato alla Piazza Simon Bolivar n. 9, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Diletta Calò, con ordinanza resa in data 03/03/2026 nella procedura esecutiva n.106/2025 R.G.Es.,

AVVISA

che il giorno **26.01.2027** alle ore **12,00** con il seguito, per il tramite della piattaforma www.spazioaste.it, si procederà alla vendita senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 altrimenti detta "*Vendita sincrona telematica*", secondo le condizioni di vendita appresso descritte, del seguente immobile:

LOTTO UNICO

A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Nicola Gioscia n.3-5. L'immobile è composto da un piano seminterrato, una cantina al piano interrato, un piano rialzato ed un vano con relativo terrazzo al lastrico solare, collocato all'interno della maglia novecentesca del centro storico del Comune di Andria; tutti gli ambienti sono rigorosamente collegati tra di loro da scale interne. All'immobile si accede direttamente dal portone esclusivo del civico 3 per il piano seminterrato ed al civico 5 per il piano rialzato di via Nicola Gioscia, superato il portone del piano seminterrato ove sono presenti tre gradini ripidi si accede ad un ambiente avente dimensioni 3,95 x 4,08 ml con una volta a botte ed un'altezza 2,56 m alla chiave, sul lato destro è presente una scala in ferro molto ripida e botola angusta di collegamento con il piano rialzato, sul lato sinistro è presente un bagno composto da water e lavabo, avente dimensioni 1,10 x 1,55 ml, nella stessa stanza si trova un ampio fracassè all'interno della muratura, nella parte retrostante sussiste un altro vano collegato attraverso una porta avente dimensioni 2,25 x 3,25 ml ove è presente una grata a pavimento divelta a protezione di una cantina sottostante, non ispezionabile. Al piano rialzato si accede attraverso un portone a due ante, superato l'ingresso è presente una scala molto ripida composta da tre gradini a superamento di un'altezza di 1,35 ml si giunge ad una stanza avente dimensioni 4,15 x 4,10 ml, con volta a padiglione con altezza 3,65 ml, aero illuminata da una finestra a due ante prospicente via Gioscia, sul retro è presente un vano avente dimensioni 3,45 x 2,30 ml con una volta a botte, privo di finestra, in fondo sussiste una scala di accesso al lastrico solare di pertinenza. Il lastrico solare è composto da un vano avente dimensioni 2,75 x 3,85 ml ed un'altezza 2,40 ml al cui interno è presente la scala di collegamento al piano rialzato ed una terrazza non utilizzabile in quanto emerge il rinfianco della volta del piano sottostante, avente dimensioni 4,15 x 3,85 ml. Il tutto si presenta in cattivo stato manutentivo, le finiture interne quali gli infissi e i pavimenti, sono in cattivo stato di conservazione. L'immobile è sprovvisto dei minimi impianti a regola d'arte, quali quello idrico-fognante, riscaldamento, gas di città ed elettrico. L'immobile ha una struttura costituita da muratura portante in pietra e tufo facente parte di una serie di edifici a torre affiancati, ad uso residenziale, la facciata si presenta in cattivo stato manutentivo. Non è databile la sua realizzazione in quanto non è stato possibile reperire alcuna documentazione presso il Comune di Andria. Identificazione catastale: Foglio 222, Part. 34, Sub 1, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale 34,00 mq, Rendita 75,92 €, Piano 1. Identificazione catastale: Foglio 222, Part. 34, Sub 2, Cat. A/5, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale 43,00 mq, Rendita 96,84 €, Piano S1.
Destinazione urbanistica: Si precisa che dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che la particella al FG. 222, Part.lla 34, riportata in Atto Pignoramento Immobiliare è "area enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico" indica un passaggio di destinazione da agricolo a urbano, con trasferimento del bene dal catasto terreni a quello dei fabbricati. La documentazione catastale risulta integrale a differenza della planimetria riportata NCUF al FG. 222; Part.lla 34, Sub. 1, non è presente il vano posto sul lastrico solare.

STATO DI POSSESSO: L'immobile risulta libero.
DATI DI PROVENIENZA: atto di compravendita del 02.01.2007, rep.515762, racc.26734, Notaio Dott. Francesco Reboli trascritto il 12.01.2007 ai nn.769/544.

Studio Dott. Antonio Rizzelli
Piazza S. Bolivar, 9 - 70033 Corato (BA)
Tel. +39 347 4699929 | Fax +39 080 2087922
Pec antoniorizzelli@pec.it

PRATICHE EDILIZIE: L'immobile non risulta agibile.
DIFFORMITA' CATASTALI: Sono state rilevate difformità. Dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo si è constatato che la pianta dello stato di fatto del piano seminterrato è difforme dalle piante catastali, e nello specifico non è riportato il bagno e la scala di collegamento con il piano rialzato. Non è presente la pianta lastrico solare con un vano al cui interno è presenta la scala di collegamento con il piano rialzato. L'indirizzo VIA MARIO PAGANO n. 3/5 Variazione del 09/11/2015 - riportate in visura non è corrispondente all'attuale.
CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE: L'immobile 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'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. L'immobile non risulta agibile.
Si rinvia per quanto non espressamente indicato alla perizia di stima e sue integrazioni, a firma Arch. Storelli Francesco.
PREZZO BASE: €40.496,25 (Euro quarantamilaquattrocentonovantasei,25)
OFFERTA MINIMA: €30.372,19 (75% del prezzo base d'asta) (Euro trentamilatrecentosettantadue,19)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €810,00 (Euro ottocentodieci,00)

Del presente avviso è fatta pubblicità, mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sui siti internet gestiti dalle società Astalegale.net Spa (siti www.astalegale.net, http://tribunale-trani.giustizia.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it) e con utilizzo della piattaforma www.spazioaste.it, nonché mediante affissione di n.10 manifesti murali nel comune di ubicazione dell'immobile.

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 o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si fa espresso rinvio alla relazione di stima ed alle eventuali integrazioni depositate in cancelleria.
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 e sue integrazioni, a firma Arch. Storelli Francesco.
La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della perizia di stima, che deve essere consultata dall'offerente, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di averne preso visione. L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 n.5 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria a propria cura e spese. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge. Si rende noto che, sulla base di un'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.
Tutte le attività connesse alla presente vendita saranno espletate presso lo studio del Professionista Delegato tramite la piattaforma www.spazioaste.it. Per maggiori informazioni ci si potrà rivolgere al professionista delegato, contattando il n. 347/4699929, ovvero a mezzo e-mail: studioantoniorizzelli@gmail.com, ovvero presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di Avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica", del Ministero di Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 25.01.2027** inviandole all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n.32/2015.
In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite, a cura del Ministero di Giustizia, le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n.32/2015).
2) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;
3) L'offerta dovrà contenere: 3.1) 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 minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusi la P.Iva ed il Cod. Fiscale, nonché allegare la visura camerale; nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusi la P.Iva ed il Cod. Fiscale, nonché dati anagrafici del legale rappresentante, oltre ad allegare il certificato del Registro delle Imprese, dal quale risulti la costituzione della società e la legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della stessa; 3.2) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del c.f. 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 c.f. del legale rappresentante; 3.3) fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza, per l'offerta presentata da avvocato che partecipa per persona/ditta o società da nominare; 3.4) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; 3.5) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; 3.6) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; 3.7) 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 dal quale è stato effettuato il bonifico; 3.8) **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; 3.9) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima e della perizia integrativa; 3.10) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
4) 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 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; 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;

5) 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, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito entro il termine ultimo per offrire, ovvero le **ore 12,00 del 25.01.2027,** sul c/c intestato alla procedura in oggetto, acceso presso la banca INTESA SAN PAOLO di Corato, avente il seguente IBAN: **IT77Y0306941473100000016175**, con la causale del bonifico "**versamento cauzione lotto unico procedura esecutiva n. 106/2025 R.g.Es. Tribunale di Trani**". **Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta**, sicché è consigliato che la disposizione di bonifico avvenga almeno con 4/5 giorni di anticipo rispetto al termine di presentazione offerte poco sopra indicato;

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 di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul c/c utilizzato per il versamento della cauzione, al netto dei costi di bonifico.

6) 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 D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, mediante il servizio *"pagamento di bolli digitali",* tramite carta di credito o bonifico bancario, allegando la ricevuta alla domanda.

7) 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 5).

8) Esame delle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno lavorativo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle stesse, 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati, **26.01.2027, ore 12,00**. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

9) Modalità di deliberazione sulle offerte

- UNICA OFFERTA. Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà 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 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 e sempre che non siano state presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto 13.
- 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. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta

Studio Dott. Antonio Rizzelli
Piazza S. Bolivar, 9 - 70033 Corato (BA)
Tel. +39 347 4699929 | Fax +39 080 2087922
Pec antoniorizzelli@pec.it

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 della offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'anteriorità 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 siano 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.

10) 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.

11) 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, voltura, 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. Le spese di aggiudicazione e le successive e gli onorari del Professionista Delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita, escluse quelle per le cancellazioni e le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, (che andranno poste a carico della procedura ex art 2770 c.2, c.c.) saranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 179 disp. Att. c.p.c.

12) 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. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

13) 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.

14) L'aggiudicazione si intende definitiva, poiché dopo la vendita non saranno ammesse offerte in aumento di almeno 1/5 rispetto al prezzo di aggiudicazione ex. Art.584 c.p.c.

15) Per ogni altra condizione e modalità si fa espresso riferimento all'ordinanza di vendita già citata conservata in copia presso lo studio del professionista delegato, ferme, per quanto non diversamente disposto, le disposizioni vigenti in materia. Si omette il nome del debitore ai sensi del D.L.g.s.196 del 30/06/2003.

Corato, 16.11.2026

Il Professionista Delegato
Dott. Antonio Rizzelli