

Proc. n.216/2025 R.G.Es.



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti al dott. Antonio Griner con studio in Andria alla Via Firenze n.75, pec: studioantoniogriner@pec.valorelegale.it, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Margherita Valeriani, giusta ordinanza del 18 giugno 2026, nella procedura esecutiva n.216/2025 R.G. Es., il giorno **16 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 10,00 col seguito**, si procederà alla vendita sincrona telematica degli immobili di seguito descritti.

La vendita verrà tentata **SENZA INCANTO** presso il portale internet **www.garavirtuale.it**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà (quota di 1/1) dell'appartamento a Corato (Ba) Via Duca di Genova n. 30 della superficie commerciale di 68,43 mq posto al piano terzo e consta anche di un vano deposito al piano quarto. Identificazione catastale: foglio 32 particella 804 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro

L'appartamento è al terzo piano di un edificio condominiale finito di costruire nel 1962. Il bene è composto dall'appartamento che si sviluppa su un unico livello, al terzo piano, e da vano posto sul lastrico solare di pertinenza esclusiva identificato come lavatoio/ripostiglio.

È composto da 3 vani principali (cucina abitabile, camera da letto matrimoniale e studio) disimpegnati da ingresso e corridoio, oltre accessori (bagno, ripostiglio, locale lavatoio su lastrico solare) e tre balconi, per una superficie commerciale complessiva di 68,43 mq. Tutti i vani principali e il bagno sono finestrati.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile sviluppa 4 piani fuori terra. L'edificio si trova in zona centrale, a ridosso dell'incrocio tra via Bandiera e via Duca di Genova.

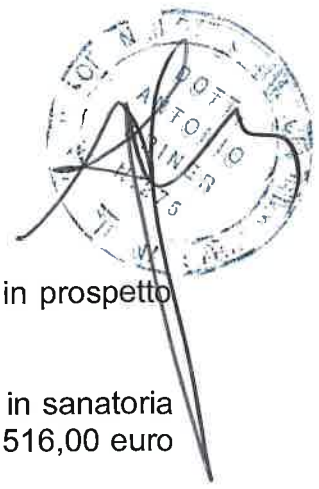
È accessibile al civico 30 di via Duca di Genova e beneficia di un doppio affaccio sulle adiacenti via Bandiera e Via Duca di Genova.

L'immobile confina a Sud Ovest con Via Bandiera, a Sud Est con via Duca Di Genova, a Nord Est in parte con vano scala comune e in parte con appartamento intestato ad altra Ditta.

L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati tramite atto di compravendita del 07/08/2015 a rogito Notaio La Serra Claudio di Corato (Ba) Repertorio n.58427, Raccolta n. 24651 del 19/05/2004, regolarmente trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Trani il 03/09/2015 ai nn. 16456 Reg. gen. e 12621 Reg. part.

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata antecedentemente il 01.09.1967.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso e il progetto accatastato presso il Catasto del Comune di Corato è stata rilevata una difformità: all'interno del vano cucina risulta



murata la portafinestra prospiciente via Bandiera, pur avendo mantenuto in prospetto la sagoma della bucatatura lasciando intatti gli stipiti in pietra.

La difformità edilizia è sanabile mediante:

- presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corato una SCIA in sanatoria a firma di tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione non inferiore a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro.

Costi: Pratica edilizia SCIA in sanatoria 1.200,00 euro, Diritti di segreteria 51,64 euro
Diritti tecnici 50,00 euro, Sanzione amministrativa (presunta) 1.500,00 euro, SCIA per agibilità 1.200,00 euro, Diritti di segreteria 51,64 euro, Diritti tecnici 50,00 euro,
Totale 4.103,28 euro escl. IVA e Cap

La difformità catastale è sanabile mediante:

- presentazione presso Agenzia delle Entrate a mezzo DOCFA di Variazione Catastale per "Diversa distribuzione degli spazi interni" con eliminazione di apertura e conseguente aggiornamento planimetrico e il pagamento di una sanzione non inferiore 1.032 euro e non superiore a € 8.264,00, che stante il ravvedimento operoso oltre i due anni si riduce a un minimo di 172,00 euro a un massimo di 1.377,33 euro

Costi: Variazione catastale 400,00 euro, Diritti catastali 70,00 euro, Sanzione catastale (presunta) 200,00 euro,
Totale 670,00 euro escl. IVA e Cap.

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

La vendita non è soggetta a IVA.

Valore base d'asta: € 80.878,88 (euro ottantamilaottocentosettantotto/88).

Offerta minima: € 60.659,16 (euro sessantamilaseicentocinquantanove/16).

Rilancio minimo: € 2.000,00 (euro duemila/00) in sede di gara a seguito di più offerte.

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 16 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 10,00**, presso il portale internet **www.garavirtuale.it**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

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 15 ottobre 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);

- 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 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, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese. Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia essa di persone che di capitali, occorre indicare i dati identificativi di tale società, incluso codice fiscale e partita iva, nonché 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; 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.4bis) 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 (ovvero, il prezzo offerto dovrà essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita) 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, 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;

- 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. n.32/2015, a favore del **TRIBUNALE DI TRANI - IBAN della procedura IT81K071014134000000007147** – BANCA DI ANDRIA DI



CREDITO COOP. S.C.A.R.L. causale bonifico "cauzione vendita del 16/10/2026 Proc.216/2025".

- **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;

- **l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse** avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine 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) con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

- **Dichiarazione antiriciclaggio**. Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

- **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.

La partecipazione alla vendita presupporrà, la perfetta conoscenza ed accettazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, depositata in Cancelleria in via telematica dall'arch. ELISA CUCCOVILLO e conservata in copia presso lo studio del Professionista Delegato in Andria alla Via Firenze n.75, contattando lo stesso il lunedì, il mercoledì e il venerdì dalle ore 15,00 alle ore 18,30, ai seguenti recapiti: tel. 0883/553666, mail:griner@studiogriner.it, pec:studioantoniogriner@pec.valorelegale.it.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati sui siti Internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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;

- **condizioni di vendita.** La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (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, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a revoca della vendita, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto 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 riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; e) 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; f) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; g) 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 dalla notifica del decreto di trasferimento;**

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

Andria, 10 luglio 2026

Il professionista delegato
dott. Antonio Griner

