

AVV. ANNA PASQUADIBISCEGLIE

TRANI – Via Pietro Pansini n.14
TEL/FAX 0883.588893



N.1102/2013 R.G.

TRIBUNALE DI TRANI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA
DELEGATA EX ART.591-bis c.p.c.**

La sottoscritta avv. Anna Pasquadibisceglie, con studio in Trani alla Via Pietro Pansini n.14, professionista delegata alle operazioni di vendita, con ordinanza resa in data 29.09.2025, confermata con provvedimento del 28.04.2026, nel giudizio di divisione pendente innanzi al Tribunale di Trani, recante R.G.Es.n. **1102/2013**, Giudice Dott. Marco Ciraci,

AVVISA

che il giorno **16 DICEMBRE 2026 alle ore 10,30**, si procederà alla vendita giudiziale, senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32, "Vendita sincrona telematica" sul portale del Gestore delle vendite www.garavirtuale.it, gestito da Edicom Finance, del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare sita in Ruvo di Puglia alla Via Tenente Colonnello Fiore n.42, costituita da un piano scantinato e da un piano rialzato comunicanti mediante una scala interna posta immediatamente a ridosso della porta d'ingresso.

Il piano scantinato, accessorio del piano rialzato e destinato a deposito, misura un'altezza utile di m.2,50 e si compone di due vani comunicanti, l'uno di superficie utile pari a mq.25,50 e l'altro di superficie utile pari a mq.17,41. Il primo vano presenta, a ridosso della scala di accesso al vano, una riserva idrica e un'autoclave atti a servire anche il piano superiore. Nel medesimo vano vi è un modesto camino e una buca posta a quota di marciapiede, visibile sulla facciata prospiciente via Tenente Colonnello Fiore. Dal detto vano si accede nel secondo vano provvisto di due luci, l'una prospiciente il cortile interno al fabbricato, l'altra via Rosselli, posta a quota di marciapiede. Detto piano scantinato, accessibile da una comoda scala interna rivestita con pietra ordinaria, si presenta in pessimo stato di manutenzione e necessita di un intervento di ristrutturazione completa.

Il piano rialzato è destinato e adibito a civile abitazione, si compone di due vani oltre accessori, tutti comunicanti ed è in sufficiente stato di manutenzione.

A partire dalla porta d'ingresso prospiciente via Tenente Colonnello Fiore vi sono: un vano cucina/pranzo, un disimpegno, un piccolo bagno e una camera da letto. I detti vani hanno un comodo affaccio su via Nello Rosselli.

L'immobile, privo di balconi, presenta un'altezza utile di m.3,27/3,29, ad eccezione del bagno la cui altezza è di m.2,53, poiché accessibile previo superamento di uno scalino, ed è provvisto di vaso sanitario, lavabo e piatto doccia.

L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico, seppur non a norma, e dell'impianto idrico-fognario. Il pavimento è costruito da mattoni cemento-marmo tipici del periodo di costruzione.

L'unità immobiliare risulta non locata e trattasi di immobile ante 1967.

Identificazione catastale:

in catasto fabbricati del Comune di Ruvo di Puglia al foglio 17 particella 275 sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq.90, Rendita catastale Euro 150,81

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Pratiche Edilizie – Conformità Edilizia e Catastale

La planimetria catastale, datata 18.11.1962, è rispondente all'attuale stato dei luoghi mentre la Licenza di Costruzione del 23.03.1961, prot.n.13, evidenzia delle difformità rispetto a quanto realizzato.

Al piano rialzato, come pure al piano scantinato, non si rileva la scala atta a condurre ai detti piani nonché, sempre al piano rialzato, non si rilevano le modestissime tramezzature ed il sovrastante solaio atti ad alloggiare gli infissi che separano il vano cucina/pranzo dalla scala d'ingresso.

Al piano scantinato non è rappresentata la luce insistente nel secondo vano e prospiciente Via Nello Rosselli a quota di marciapiede mentre nel primo vano si rileva un vano porta, attualmente chiuso poiché trasformato in una nicchia, originariamente atto a collegare e/o a consentire l'ingresso dal vano scala condominiale accessibile dall'adiacente civico 40.

L'edificio nel quale l'unità immobiliare è ubicata risulta realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n.2226, rilasciata il 23.03.1961 dal Sindaco del Comune di Ruvo di Puglia.

L'abitabilità risulta rilasciata in data 11.09.1962 e dalla stessa si evince che il vano interrato è destinato ad uso deposito mentre il piano rialzato ad uso abitazione.

Le su indicate difformità di natura edilizia risultano sanabili con SCIA in sanatoria i cui costi possono stimarsi in Euro 3.000,00= (già considerati nella determinazione del prezzo) comprendendo in detto costo anche la sanzione pecuniaria, trattandosi di opere già eseguite seppur certamente risalenti all'epoca della costruzione avuto riguardo delle planimetrie catastali di primo impianto, conformi al realizzato.

Non è stata rilevata alcuna difformità catastale, infatti la planimetria in atti risulta conforme ai luoghi rilevati.

Dati catastali: nessuna difformità

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

Prezzo base: € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)

Offerta minima: non inferiore ad € 41.000,00 (euro quarantunomila/00)

Rilancio minimo € 1.100,00 (euro millecento/00)

La relazione di stima dell'immobile, l'ordinanza di delega nonché l'avviso di vendita sono pubblicati sul sito internet www.garavirtuale.it, www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Offerte telematiche. Le offerte per partecipare alla vendita, in bollo da € 16,00, sottoscritte digitalmente dall'offerente, unitamente agli allegati, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia,

entro il giorno precedente la vendita, ossia il **15 DICEMBRE 2026 ore 12:00**, 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 Edicom Finance s.r.l., ossia www.garavirtuale.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 di Giustizia.

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>). La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

Il soggetto che presenta l'offerta potrà trasmettere una sola offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e codice fiscale; in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge, corredato del documento d'identità e codice fiscale di quest'ultimo.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2 del D.M. 32/2015.

- nell'ipotesi di offerta formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

- nell'ipotesi in cui offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusi partita IVA e codice fiscale e allegare un certificato aggiornato della CCIAA;

- nell'ipotesi in cui offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante e recapito telefonico, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti all'offerente;

- nell'ipotesi in cui offerente sia un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, depositando documento d'identità e codice fiscale sia dell'offerente che del genitore;

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Trani), anno e numero del registro generale (R.G.n.1102/2013) del giudizio di divisione e nome del professionista delegato alla vendita;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- la descrizione sommaria e i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta e l'indicazione del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto (che potrà essere pari o superiore al prezzo base su indicato ma non inferiore all'offerta minima indicata), nonché del tempo, del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta anche ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore nell'ipotesi di più offerte di pari importo;

- l'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento, nonché il codice IBAN del conto di provenienza;

- il 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 del quale, lo stesso si intenderà, comunque, pari a centoventi giorni;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente parteciperà alla vendita con la medesima modalità telematica con cui ha presentato l'offerta. Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale (che dovrà obbligatoriamente allegare alla documentazione anche la fotocopia del tesserino dell'Ordine di appartenenza), in caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà, perentoriamente, entro il terzo giorno successivo all'aggiudicazione (si computano anche i festivi e/o non lavorativi), recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. In tale occasione il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui era stata formulata l'offerta, che dichiarerà di accettare la nomina e di ciò verrà redatto apposito verbale.

Cauzione L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi a mezzo bonifico bancario ex art. 12, D.M. 32/2015 sul conto corrente aperto presso CREDEM S.p.A. - Filiale di Trani, intestato alla Giudizio di Divisione R.G.n.1102/2013 - Tribunale di Trani (**IBAN: IT37 H030 3241 7200 1000 1174503**), con causale "*versamento cauzione lotto unico giudizio di divisione R.G.n.1102/2013 Tribunale Trani*", allegando alla domanda la ricevuta del bonifico bancario con accredito sul rapporto bancario della procedura esecutiva entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Nell'offerta telematica devono, altresì, essere indicate le coordinate bancarie (IBAN) del c/c di provenienza delle somme, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione, al netto degli oneri bancari, in caso di mancata aggiudicazione.

Inefficacia dell'offerta L'offerta sarà inefficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione ovvero se inferiore all'offerta minima innanzi indicata o se non accompagnata dalla cauzione, versata nei tempi e con le modalità suddette.

Esame delle offerte L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dalla professionista delegata per la presentazione delle offerte, all'ora indicata, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26/2/2015 n.32, "Vendita sincrona telematica". Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita (www.garavirtuale.it), previa registrazione sul portale.

Deliberazione sulle offerte. In caso di unica offerta che sia pari o superiore al valore base, la stessa sarà senz'altro accolta. In questo caso la Professionista delegata farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione. Se l'unica offerta fosse inferiore al valore base in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita ove la Professionista delegata riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di pluralità di offerte valide, 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 sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, la Professionista Delegata non procederà all'aggiudicazione se siano state presentate istanze di assegnazione.

Ove la gara non potesse 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. Nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al prezzo base, prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione ove presentata.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, 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..

L'aggiudicazione sarà definitiva, non essendo ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto.

Versamento del prezzo L'offerente verserà il saldo, previa detrazione della cauzione, nel termine indicato in offerta o, in mancanza di indicazione, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, sul già indicato conto corrente aperto presso CREDEM S.p.A. - Filiale di Trani, intestato alla Giudizio di Divisione R.G.n.1102/2013 - Tribunale di Trani (**IBAN: IT37 H030 3241 7200 1000 1174503**), con causale "*versamento saldo prezzo aggiudicazione lotto unico giudizio di divisione R.G.n.1102/2013 Tribunale Trani*".

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione e del fondo spese di cui appresso, dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

In tutti i casi di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione, che resterà acquisito alla procedura.

Fondo spese. Nello stesso termine previsto per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente, un fondo spese pari al pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), utilizzando la causale "*fondo spese aggiudicazione lotto unico – Giudizio di Divisione R.G.n.1102/2013 Tribunale Trani*" a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico (spese di registrazione, trascrizione, volturazione e compenso del Professionista delegato) con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli che resteranno a carico dei condividenti.

Istanza di assegnazione Ogni condividente, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione firmata 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 d'asta indicato.

Dichiarazione antiriciclaggio. Nel termine stabilito 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.

Finanziamenti Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione stipulata tra il Tribunale di Trani e alcuni istituti di credito (il cui elenco è disponibile sul sito internet www.abi.it), è possibile usufruire della concessione di mutuo ipotecario per l'accesso alle vendite giudiziarie.

Condizioni di vendita Si da atto che, in ogni caso, 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 daranno 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 ed oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per adeguamento impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dai comproprietari), 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.; d) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'effettuare le visure ipotecarie e catastali.

Si omettono i nomi dei proprietari ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Tutte le attività connesse alla vendita si svolgeranno presso lo studio del professionista delegato in Trani alla Via Pietro Pansini n.14, luogo presso cui gli interessati potranno rivolgersi – telefonicamente al n.0883.588893, ovvero via mail: apasquadibisceglie@libero.it o pec: anna.pasquadibisceglie@pec.ordineavvocatitrani.it - per richiedere ogni ulteriore informazione.

I testi integrali dell'ordinanza di vendita e la relazione di stima e sono pubblicati sui seguenti siti: www.garavirtuale.it, www.asteannunci.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

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

Trani, 26 ottobre 2026

La Professionista Delegata
Avv. Anna Pasquadibisceglie



ANNA
PASQUADIBISCEGLIE
26.10.2026 10:09:26 UTC