



N.4786/2023 R.G. CC.

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Avv. Riccardo Giorgino**, con studio in Andria (BT) alla Piazza Marconi n.14, professionista delegato alle operazioni di vendita nel giudizio civile di divisione **n.4786/2023 R.G.CC.** dal Giudice del Tribunale di Trani, Dott.ssa Silvia Sammarco, con ordinanza emessa in data 25 febbraio 2025.

AVVISA

che il giorno **26 Settembre 2025 alle ore 10,00 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" tramite il portale internet: www.astetelematiche.it** (secondo le "condizioni di vendita" appresso previste *sub* lett. A) degli immobili di seguito meglio descritti e relativi alla procedura espropriativa sopra indicata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 del locale ad uso esercizi sportivi, facente parte del complesso edilizio sito nel Comune di Barletta (Bt) alla Via Boccaccio n.16, posto al piano cantinato. L'unità immobiliare della superficie catastale di mq.492 fa parte di un complesso edilizio compreso tra la Via Petrarca ed il Viale Dante Alighieri e confina con detta Via Boccaccio e con proprietà di terzi, salvo altri.

Identificazione catastale. Il locale è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al foglio 87, particella 1296 sub 50 e particella 1749 sub 49, piano S1, cat.D/6, rendita € 2.355,00.

Stato di possesso e titolo di provenienza.

L'immobile è occupato da una società sportiva dilettantistica, in virtù di contratto di locazione, con scadenza 19 settembre 2027, per un canone mensile di € 600,00 oltre Iva ed è pervenuto ai due proprietari condividenti per la quota di ½ in forza di atto di compravendita a firma del notaio Giovanna Dilillo di Barletta in data 7 dicembre 2021,

rep.37989 e racc.11211, registrato a Barletta il 21/12/2021 al n.12690, trascritto a Trani il 22 dicembre 2021 ai nn.22585 di RP e 28750 di RG.

Pratiche edilizie e legittimazione urbanistica.

Concessione edilizia n.121/82 rilasciata dal Sindaco del Comune di Barletta in data 6/8/1982 e successive autorizzazioni n.59/89 del 31/3/1989 e n.135/89 del 12/7/1989; successivamente l'immobile è stato oggetto di SCIA protocollata in data 5/11/2015 n.147/2015 – pratica web n.280/2015; SCIA protocollata in data 11/12/2015 n.188/2015 – pratica web n.332/2015; SCIA n.136/2018 – pratica web 1376, protocollata in data 20/3/2018 al n.22252, integrata con documentazione protocollata in data 4/2/2019 al n.7165, per cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori in data 16/3/2019.

Pratica edilizia denunciata da *omissis* CILA n.230/2019 per opere interne di manutenzione straordinaria prot.21486 del 30/3/2019; pratica integrativa prot.23123 del 8/4/2019; seconda integrazione prot.42150 del 25/6/2019; pratica fine lavori prot.64150 del 30/9/2019.

Vincoli ed oneri

A seguito delle variazioni con CILA n.230/2019 per opere interne di manutenzione straordinaria prot.21486 del 30/3/2019; pratica integrativa prot.23123 del 8/4/2019; seconda integrazione prot.42150 del 25/6/2019; pratica fine lavori prot.64150 del 30/9/2019, non è stato eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale e, pertanto, bisognerà considerare i costi per diritti amministrativi e competenze tecniche per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Prezzo base d'asta € 275.000,00 (Euro duecentosettantacinque/00).

Offerta minima, pari al 75% del prezzo base, € 206.250,00 (Euro duecentoseimiladuecentocinquanta/00).

Rilancio minimo in caso di gara € 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento/00).

Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno ed ampio riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Amalia Palma, con studio in Trani e la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione scritta di presa visione da inserire nella busta.

Si fa espresso rinvio alla suddetta relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli gravanti sugli immobili.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di legge al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, ove è possibile, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino stato dei luoghi sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ai fini della pubblicità il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul Portale delle Aste Pubbliche del Ministero della Giustizia, affisso con n.20 manifesti murali nel Comune di Barletta e nello stesso termine, sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza per esteso ed alla relazione di stima dell'esperto, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sarà pubblicato – per estratto – sul quotidiano “La Repubblica Bari Ed. Regionale”.

A) CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA 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, deve essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita (**25 Settembre 2025, 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 (**www.astetelematiche.it**) e 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 (allegare copia del documento d'identità e codice fiscale ed indicare il regime patrimoniale). 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 (**Tribunale Trani R.G. n.4786/2023/CC**) 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 (pari al 75% del prezzo base come sopra indicato) 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, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione; b.6) termine, non superiore a 120 (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) 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 alle seguenti coordinate: **IT90 M071 0141 3400 0000 0006547** 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 25 Settembre 2025 ore 12,00**). Sul bonifico dovrà essere indicata la causale "Proc. R.G. n.4786/2023/CC – Tribunale Trani - versamento cauzione".
- 4) 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.
- 5) 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..
- 6) **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. 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, dandone adeguata motivazione, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- 7) **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. Se la gara non può aver 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. 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..

- 8) Tutte le attività delegate, ad esclusione dell'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse che avverranno mediante la modalità telematica di cui all'art.21 del D.M. 26/2/2015 n.32 "Vendita sincrona telematica" sul portale del Gestore della Vendita (www.astetelematiche.it), saranno svolte presso lo studio del Professionista Delegato sito in Andria alla Piazza Marconi n.14 ed in tale luogo potranno essere acquisite maggiori informazioni, contattando il Professionista Delegato ai nn.331/2011730 – 0883/593572 o all'indirizzo di posta elettronica: **riccardogiorgino@libero.it**

- 9) L'aggiudicatario, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (non suscettibile di proroghe) o nel minor termine indicato nella offerta, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la somma già prestata a titolo di cauzione, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni) con le stesse modalità di cui sopra, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico.

- 10) 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) 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 internet www.abi.it.

12) 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 professionista delegato mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32 "Vendita sincrona telematica", sulla piattaforma del Gestore della Vendita (www.astetelematiche.it). Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

13) La vendita avrà 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.

14) 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) 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.

15) Per ogni altra condizione e modalità di vendita si fa espresso riferimento all'ordinanza di vendita del 25/02/2025, depositata presso il Tribunale di Trani.

16) Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di legge vigenti in materia.

Andria, li 16 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Riccardo Giorgino

