



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 Francesca Pastore, giusta ordinanza del 18 settembre 2025, nella procedura esecutiva n.101/2024 R.G. Es., il giorno **18 DICEMBRE 2025 ALLE ORE 11,00 col seguito**, si procederà alla vendita sincrona telematica degli immobili di seguito descritti.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1

Piena proprietà (quota di 1/1) dell'appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via A. Baccarini n. 21, piano terzo, superficie convenzionale complessiva di 131,85 mq, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 134, Part. 515, Sub. 34, Categoria A3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 135,00 mq, rendita € 667,52, piano 3.

Trattasi di un appartamento facente parte del fabbricato per civili abitazioni ed attività commerciali sito nell'abitato della Città di Barletta nella zona compresa tra la Ferrovia FS e Corso Vittorio Emanuele II, in particolare l'edificio è situato in prossimità della centrale Pizza Aldo Moro e di Corso Giuseppe Garibaldi. Il fabbricato è composto da un piano interrato, quattro piani fuori terra ed è dotato di impianto di ascensore. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite essenzialmente da muratura portante e la copertura è a tetto in legno. I prospetti risultano essere in buone condizioni di conservazione. L'appartamento è posto al terzo piano, presenta in pianta una forma essenzialmente ad elle ed è composto da ingresso, disimpegno, cucina, due bagni, ripostiglio e quattro stanze. L'abitazione è dotata di affacci su via Baccarini e di un balcone prospiciente l'atrio interno. Al momento del sopralluogo l'abitazione non risultava rifinita, ed in particolare è risultata priva di impianto elettrico, termico, privo di infissi interni e parte di infissi esterni, assenza parziale di rivestimenti.

Secondo il vigente PRG del Comune di Barletta approvato con Delibera di Giunta Regionale della Puglia n. 564 del 17 aprile 2003 e pubblicato sul BURP n. 60 del 10 giugno 2003, l'immobile in oggetto ricade in zona tipizzata "B1.4 - zona edificata a nord della ferrovia".

Non sussiste corrispondenza catastale: la rappresentazione planimetrica presente agli atti catastali è difforme dallo stato dei luoghi; regolarizzabile con variazione catastale docfa.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

ANTONIO
PUGLIA
2004

In data 19/01/2004 è stata approvata la Pratica n. BA0017978 (n. 696.1/2004) in atti dal 19/01/2004; la presente variazione catastale Docfa riporta causale "Rid. consist. - ristruttur" e come data di ultimazione dei lavori 06/01/2004. Nel quadro D "Note relative al Documento e Relazione Tecnica" è specificato quanto segue: "si precisa che la riduzione della consistenza è relativa al bagnetto avente affaccio nell'atrio, (attualmente demolito)".

Si evidenzia l'assenza di pratiche edilizie in riferimento alla unità immobiliare in trattazione sia a nome dell'esecutata e sia della precedente proprietaria; pertanto, dall'esame della documentazione tecnica e dello stato dei luoghi, risultano essere stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo abilitativo.

L'intervento risulta regolarizzabile mediante accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.

Gli onorari, costi e tributi per regolarizzazione edilizia, catastale e/o per riduzione in pristino sono pari ad euro 14.000,00.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato tramite atto di compravendita a firma del Notaio Antonella Manno di Canosa di Puglia, repertorio n.6989, Raccolta n.3269 del 19/05/2004, regolarmente trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Trani il 26/07/2004 ai nn. 10965/7626.

L'immobile è libero. La vendita non è soggetta a IVA.

Valore base d'asta: € 120.006,46 (euro centoventimilasei/46).

Offerta minima: € 90.004,85 (euro novantamilaquattro/85).

Rilancio minimo: € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) in sede di gara a seguito di più offerte.

LOTTO N.2

Piena proprietà (quota di 1/1) della Villetta ubicata a Barletta (BT) - contrada Fiumara - Via delle Vele n. 51, piano terra, Superficie convenzionale complessiva: 121,80 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 529, Categoria A7, classe 2, 5 vani, rendita € 774,69.

Trattasi di una villetta unifamiliare con annessa area scoperta facente parte di un complesso immobiliare posto direttamente sul mare, sito nel territorio di Barletta e precisamente nella zona a confine con il territorio del Comune di Margherita di Savoia e nelle immediate vicinanze della foce del fiume Ofanto. La villetta ha accesso dalla strada interna al complesso immobiliare e denominata Via delle Vele. L'edificio è costituito da solo piano terra adibito ad abitazione; la copertura è del tipo a falda inclinata. L'appartamento posto al piano terra presenta in pianta una forma essenzialmente rettangolare. Internamente l'appartamento è costituito da ampia zona giorno, cucinino, disimpegno, bagno e due camere da letto; nelle immediate vicinanze dell'edificio principale è presente un corpo di fabbrica, destinato a vani accessori. L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente l'abitazione risulta completamente pavimentata, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno. L'abitazione è dotata dei

seguenti impianti sottotraccia: elettrico, idrico, fognario, tv, riscaldamento/raffrescamento.

Secondo il vigente PRG del Comune di Barletta approvato con Delibera di Giunta Regionale della Puglia n. 564 del 17 aprile 2003 e pubblicato sul BURP n. 60 del 10 giugno 2003, l'immobile in oggetto ricade in zona tipizzata "B5 - zona edificata secondo PL / PP / PZ".

Non sussiste corrispondenza catastale: la rappresentazione planimetrica presente agli atti catastali è difforme dallo stato dei luoghi; regolarizzabile con variazione catastale docfa.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per tale unità immobiliare risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 15/78 rilasciata dal Comune di Barletta in data 17/01/1978 per la costruzione di n. 9 villette del tipo "D" nel comparto V della lottizzazione convenzionata "Fiumara";

- Concessione Edilizia di Variante n. 15/78 rilasciata dal Comune di Barletta in data 24/11/1978 per opere di variante consistenti in "una lieve e diversa sagoma delle singole villette e in un diverso orientamento di alcune di esse nella sistemazione planimetrica".

Inoltre, risulta presentata in data 20/03/1986 domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47-1985, tale domanda risulta essere stata acquisita al protocollo con n.13701/86 ed identificata con n. 0528802603. Si precisa che il procedimento amministrativo avviato con la detta domanda di condono non risulta concluso e pertanto non risulta rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria. Al fine del rilascio del richiesto permesso di costruire in sanatoria è necessario integrare la pratica edilizia così come indicato nella "Richiesta di documenti" del 19/04/2005 Prot. 23424 del "Servizio Edilizia - Progetto finalizzato condono 85 della Città di Barletta".

Dalla documentazione tecnica e dello stato dei luoghi, risulta che:

- è necessario concludere il procedimento avviato con la presentazione della domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/85 su richiamata;
- risultano eseguiti i seguenti ulteriori interventi edilizi non regolarizzabili: A) realizzazione di una copertura in legno in prosecuzione di quella pre-esistente sulla veranda adiacente alla zona soggiorno/cucina; B) modifica della sagoma ottenuta mediante chiusura della veranda coperta adiacente le camere da letto; C) modifica della destinazione d'uso del vano oggetto della domanda di condono innanzi dette; D) modifica dei prospetti rispetto a quanto rappresentato nella domanda di condono innanzi detta; E) realizzazione di una tettoia in legno sull'area pertinenziale; F) realizzazione di un vano ammezzato sul vano disimpegno.

Gli onorari, costi e tributi per regolarizzazione edilizia, catastale e/o per riduzione in pristino sono pari ad euro 48.000,00.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato tramite atto di compravendita a firma del Notaio BRANDI Giovanni Battista di Barletta, repertorio n.13421, Raccolta n. 4403 del 29/07/2005, regolarmente trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Trani il 29/07/2005 ai nn. 19528/12933.

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

La vendita non è soggetta a IVA.

Valore base d'asta: € 117.648,00 (euro centodiciassettemilaseicentoquarantotto/00).

Offerta minima: € 88.236,00 (euro ottantottomiladuecentotrentasei/00).

Rilancio minimo: € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/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 18 DICEMBRE 2025 ALLE ORE 11,00 col seguito**, presso il portale internet www.astetelematiche.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 17 dicembre 2025** con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 IT55U0710141340000000006783** – BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. causale bonifico "cauzione vendita del 18/12/2025 Proc.101/2024".

- **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 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. 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 presuppone, la perfetta conoscenza ed accettazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, depositata in Cancelleria in via telematica dall'Ing. Marco Garbetta 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.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, 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;**

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

Andria, 2 ottobre 2025

Il professionista delegato
dott. Antonio Griner

