

PROC. N.147/2024 R.G. ES. IMM.



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO

DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

EX ART. 21 D.M. 26/2/2015 N.32

\*\*\*

Il sottoscritto avv. Patrizia Alboreo, con studio in Trani alla via Bebio n. 86, indirizzo digitale [patrizia.alboreo@pec.ordineavvocatitrani.it](mailto:patrizia.alboreo@pec.ordineavvocatitrani.it), delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 147/2024 R.G. Es. Tribunale Trani dall'Ill.ma G.E. dott.ssa Diletta Calò, con ordinanza di vendita emessa in data 24/2/2026 comunicata al sottoscritto professionista delegato in data 25/2/2026,

RENDE NOTO

che il giorno **23 giugno 2026, alle ore 11,00**, si procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26/02/2015 n. 32 tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei beni immobili, di seguito indicati e meglio descritti nella relazione tecnica di stima a firma dell'Esperto ing. Marco Garbetta, alla quale si fa completo riferimento, secondo le modalità e condizioni appresso riportate.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO UNICO**

costituito da:

##### **BENE N. 1 - Consistenza ed identificazione catastale**

Piena proprietà per 1000/1000 dell'appartamento posto al secondo piano di una palazzina denominata Z, sita in Bisceglie alla Via Martin Luther King n. 16, facente parte di un complesso residenziale sito ad est nell'abitato di Bisceglie e posto nella zona compresa tra la Via Martin Luther King, Via Fragata e strada Cala dell'Arciprete.

La palazzina è costituita da un piano interrato adibito a parcheggio, piano terra ed oltre cinque piani in elevazione sul piano terra, adibiti a civili abitazioni.

L'unità immobiliare presenta una forma rettangolare ed è costituita da ingresso, ampia zona giorno, disimpegno dal quale si accede a due camere da letto e due bagni della superficie catastale di 123 mq (superficie convenzionale di 125,44 mq) confinante con altre proprietà e con vano scala, salvo altri.

Costituisce pertinenza dell'appartamento un balcone.

All'interno del balcone risultano realizzate opere in assenza di titolo abilitativo: realizzazione di pergolato, realizzazione di vano ripostiglio con struttura metallica, posizionamento di una vetrata a parziale chiusura del balcone.

L'immobile di cui sopra è riportato nel N.C.E.U. di Bisceglie al foglio 12, particella 3500, subalterno 13, categoria A3, classe 5, consistenza 6 vani; rendita catastale €542,28.

**BENE N. 2 - Consistenza ed identificazione catastale**

Piena proprietà per 1000/1000 del garage ubicato in Bisceglie alla Via Martin Luther King n. 16, scala Z, interno 4, piano S1 della consistenza di 18 mq, superficie catastale di 20 mq.

Il box è posto al piano interrato ed ha accesso dalla corsia comune e dalla rampa avente accesso dall'area scoperta condominiale circostante il complesso di fabbricati.

L'immobile di cui sopra è riportato nel N.C.E.U. di Bisceglie al foglio 12, particella 3503, subalterno 5, categoria C6, classe 2; rendita catastale €33,47.

**Stato di conservazione**

Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai in c.a. e solai.

L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione è buono.

In particolare, internamente l'abitazione risulta completamente pavimentata con materiale ceramico mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti sottotraccia: elettrico, idrico, fognario, telefonico, tv, riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento è costituito da generatore a metano oltre a radiatori.

L'abitazione ha copertura piana posta a circa 2,70 m. dal calpestio.

Il garage è in buono stato di conservazione.

Internamente il box è costituito da un vano caratterizzato da una forma rettangolare. E' dotato di impianto di illuminazione ed è provvisto di serranda.

**Parti comuni**

I beni vengono trasferiti con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, con la proporzionale quota di parti comuni dell'intero fabbricato di cui fanno parte come per legge.

**Situazione urbanistica**

Il suolo ove sono ubicati l'appartamento ed il garage ricade in zona residenziale nuova C2 con verde privato.

Gli immobili (appartamento e garage) non risultano regolari per la Legge n.47/1985; la loro costruzione non è antecedente al 1/9/1967 e risultano agibili.

Gli immobili fanno parte di fabbricati edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-permesso di costruire n. 41 dell'8/7/2005;

-permesso di costruire per variante in corso d'opera nn.53/05 e 56/06 del 27/8/2007.

Per gli stessi immobili è stato rilasciato il certificato di agibilità n.67/2008 in data 6/11/2008 dal Comune di Bisceglie.

Sono sussistenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico ed idrico.

Con riferimento all'appartamento ed al garage, l'Esperto Stimatore, ing. Marco Garbetta, ha rilevato che non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sicchè è necessaria la presentazione di variazione catastale.

Con riferimento all'appartamento (Bene n. 1) l'Esperto ha rilevato dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita presso il Comune di Bisceglie, la realizzazione di alcune opere in assenza di titoli abilitativi edilizi così appresso specificate:

- realizzazione di vano ripostiglio con struttura metallica sul balcone antistante i vani cucina-letto;
- realizzazione di pergolato in struttura metallica sul balcone antistante i vani cucina-letto;
- posizionamento di vetrata sul balcone antistante i vani cucina-letto.

*Le dette opere non risultano regolarizzabili.*

Con riferimento al garage (Bene n. 2) l'Esperto ha rilevato dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita presso il Comune di Bisceglie, difformità legate alle diverse posizioni della apertura verso l'esterno.

*Le difformità risultano regolarizzabili: le relative istanze per la regolarizzazione e/o sanatoria dovranno essere presentate a cura e spese dell'aggiudicatario.*

Il valore di stima finale del lotto unico costituito dall'appartamento e del garage determinato dall'Esperto è pari ad €.166.230,50.

### **Stato di possesso**

L'appartamento ed il garage sono occupati dai parenti della parte esecutata.

### **Provenienza**

I beni sono pervenuti in piena proprietà alla parte esecutata con atto di compravendita per notar Francesca Lorusso, in Bisceglie, in data 13/3/2008 (rep. n.69997, racc. n. 8929) trascritto l'11/4/2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, al n.7343 di Reg. Gen. e al n.5118 di Reg. Part.

### **Regime patrimoniale della parte esecutata**

La parte esecutata ha acquistato i beni pignorati in costanza di matrimonio in regime di separazione dei beni sicchè detti beni non ricadono nella comunione legale ai sensi dell'art. 177 C.C..

**Prezzo base: euro 166.230,50 (centosessantaseimiladuecentotrenta/50).**

**Offerta minima: euro124.700,00 (centoventiquattromilasettecento/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 3.000,00 (tremila/00).**

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano "La Repubblica di Bari, Ed. Regionale", sui siti internet [www.astegiudiziarie](http://www.astegiudiziarie), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché mediante affissione di n.10 manifesti murari nel Comune di ubicazione dell'immobile.

Si omette il nominativo del debitore esecutato ai sensi del D. Leg.vo n.196 del 30/6/2003.

## MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

A) L'offerta per partecipare alla vendita, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, e sarà irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c.; essa dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015, ossia con trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo **offertaalpvp.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 Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A. [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

a.1) 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.2) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

B) L'offerta dovrà contenere:

b.1) Il 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 minorenni, 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 documentazione attestante la legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della stessa;

b.2) L'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e il nome del professionista delegato alla vendita.

b.3) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

b.4) I 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 e l'importo versato a titolo di cauzione.

b.6) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento, nonché il codice IBAN del conto dal quale è stata prelevata la somma oggetto del bonifico disposto dall'offerente.

b.7) 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 di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni.

b.8) La dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.9) 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.

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 del D.M. n. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto della procedura, entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (ore 12.00 del giorno precedente l'esame delle offerte); IBAN della procedura: **IT83D0303241720010001220820**, causale bonifico: **"Versamento cauzione lotto unico proc. es. n.147/2024 R.G. Trib. Trani"**.

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:

d.1) 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.

L'offerta sarà inefficace: a) se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) se inferiore all'offerta minima; c) se non accompagnata dalla cauzione dinnanzi indicata.

d.4) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui 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. Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

**Versamento del prezzo.** L'offerente verserà il saldo prezzo, 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 mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**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 è autorizzato a prelevare dal conto vincolato senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione resa nella distinta di prelievo, e salvo rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di pubblicità, comunicazioni, notifiche, imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione, oltre nel limite massimo di euro 200,00 per diritti contribuiti e bolli.

**Dichiarazione antiriciclaggio.** Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare la professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

**Unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è 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.

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.

**Pluralità 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, che 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 d'asta stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato non procede all'aggiudicazione se Sono state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto.

La gara non sarà indetta e non si procederà alla vendita in tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita. 100 ne Se la gara non può 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, 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 dell'offerta migliore, il Professionista Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antioriorità 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 sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base d'asta dell'esperimento di vendita in corso, il Professionista Delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte in aumento, presentate successivamente.

**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.

**Informativa per finanziamenti.** 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](http://www.abi.it).

**Immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia.** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Condizioni di vendita.** La vendita, in quanto forzata: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al testo uncio di cui al D.P.R. 6.06.2011 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 risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicchè 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati e 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; d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; e) non è stata rilasciata in precedenza l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile; f) 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; g) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; h) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita sui siti internet dei gestori della pubblicità [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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

**Informazioni** Per ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità del debitore, di cui si omette il nome ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003, tutti gli interessati potranno rivolgersi

presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento da fissarsi al numero telefonico 0883/580148 oppure tramite indirizzo PEC: [patrizia.alboreo@pec.ordineavvocatitrani.it](mailto:patrizia.alboreo@pec.ordineavvocatitrani.it).

E' possibile richiedere la visita del bene in vendita; tale richiesta dovrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche oppure rivolgendosi telefonicamente allo studio del Professionista Delegato.

Trani, li 23 aprile 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Patrizia Alboreo