



**Tribunale di Trani**  
**Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 179/2023**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO  
SINCRONA TELEMATICA**

La sottoscritta dott.ssa Mariagrazia CICCO, dottore commercialista con studio in Andria (BT) al viale Don Luigi Sturzo n. 61, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Pastore, giusta ordinanza resa in data 1 marzo 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in intestazione,

**AVVISA**

che il giorno **22 luglio 2025** alle ore **10:00**, per il tramite della piattaforma web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), si procederà alla vendita senza incanto del compendio pignorato di seguito descritto, con le modalità disciplinate dall'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica" che prevedono la presentazione delle offerte esclusivamente in via telematica previo accesso e registrazione sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

**LOTTO 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ville con terreno pertinenziale site nella periferia del comune di Barletta (Bt), in c.da Fiumara, all'interno del "villaggio Fiumara". Il "Villaggio Fiumara" si trova a 10 km a nord-ovest del centro cittadino, sulla riva destra alla foce del fiume Ofanto. Il complesso residenziale è diviso in viali lungo i quali si distribuiscono un centinaio di villette monofamiliari, al centro vi è una piazza e in fondo al viale principale ci si affaccia sul lungomare.

Il compendio è identificato come segue:

- 1) Catasto Urbano Fg.2, Part. 567, Sub. 1, Categoria A7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 164, rendita € 1.239,5, piano T;
- 2) Catasto Urbano Fg.2, Part. 567, Sub. 2, Categoria A7, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 65, rendita € 619,75, piano T;
- 3) Catasto Urbano Fg.2, Part. 567, Sub. 3, Categoria F1, piano T.

Gli immobili costituenti il lotto si compongono di due corpi di fabbrica con annessa area pertinenziale ad uso esclusivo.

Nello specifico l'unità al sub 1 è costituita dai seguenti vani:

- zona soggiorno-pranzo;
- una piccola cucina;
- un bagno annesso alla zona giorno;
- tre camere da letto;
- due bagni.

L'altezza utile è di 2,75 m e si presenta in buone condizioni, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata in tutti gli ambienti, mentre i

bagni e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica, in tutti gli ambienti interni la pavimentazione è in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con vetro doppio e le porte interne sono in legno laccato con degli intarsi a righe.

L'unità è dotata di impianto elettrico e termico, alimentato da una caldaia murale e da radiatori in ghisa come terminali, solo nella camera da letto è presente uno split per l'erogazione di aria condizionata caldo /freddo.

Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati, in aderenza all'unità abitativa c'è una tettoia in legno, nella parte laterale all'ingresso principale sorretto da pilastri rivestiti in pietra a faccia vista, la tettoia retrostante presenta le stesse caratteristiche costruttive ed è presente la cucina esterna in pietra. Nella parte anteriore, prospiciente all'ingresso pedonale, ci sono due porticati.

L'unità al sub 2 si sviluppa a pianto terra nello specifico è costituito dai seguenti vani:

- zona soggiorno-pranzo;
- una piccola cucina;
- un bagno;
- camera da letto.

L'altezza utile è di 2,45 m. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata in tutti gli ambienti, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica, in tutti gli ambienti la pavimentazione è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con vetro doppio e con sistemi di oscuramento. Le persiane sono in anticorodal, mentre le porte interne sono in legno.

L'unità è dotata di impianto elettrico, mentre manca l'impianto termico.

Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati. In aderenza all'unità abitativa c'è un ripostiglio che è accessibile solo dall'esterno.

L'area urbana al sub 3 rappresenta la pertinenza esterna dei due sub descritti in precedenza ed è contraddistinta da:

- camminamenti pavimentati che consentono di raggiungere gli ingressi delle ville, ma anche degli spazi esterni come il forno e il piazzale per la sosta delle auto;
- il giardino è costituito da un prato, ben curato, ma anche da alberi di diversa natura e dimensione.

L'area risulta recintata sui tre lati di confine da un muro avente un'altezza di circa 2,50 m costituito da una base in cemento e da elementi modulari di cemento vibro compressi, mentre sul prospetto principale si rileva un muro più basso, pieno e rivestito con delle "scorzette" di pietra. Alla proprietà si accede da tre diversi accessi collocati in maniera simmetrica, uno di questi è pedonale e gli altri due garantiscono l'accesso alle auto.

CORRISPONDENZA CATASTALE: Non sussiste corrispondenza catastale.

Con riferimento al sub 1 si è riscontrata l'assenza dell'aggiornamento catastale relativamente alla presenza delle tettoie costruite successivamente rispetto al progetto iniziale.

Con riferimento al sub 2 si è riscontrata una lieve difformità relativa alla assenza di collegamento tra l'unità immobiliare e il vano ripostiglio, in quanto si accede solo dall'esterno.

Con riferimento al sub 3 la linea del confine con l'area di proprietà del comune di Barletta è stata spostata, sfiorando nella proprietà pubblica; in questa area aggiuntiva è presente il verde, alberi, forno a legna e dei camminamenti.

CONFINI: L'immobile confina rispetto all'ingresso dalla strada privata del "Villaggio Fiumara" a sinistra con proprietà altrui, mentre a destra e nel retro della particella la proprietà è del Comune di Barletta.

PATTI: Non ci sono patti riferiti alle unità in oggetto.

STATO CONSERVATIVO: Il compendio si presenta in buone condizioni di manutenzione, sia nella parte interna che all'esterno.

PARTI COMUNI: Al compendio si accede tramite un viale comune del "Villaggio Fiumara".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI: non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI: Gli immobili risultano realizzati con struttura in cemento armato con sistema travi-pilastrati e solai in latero cemento, mentre i muri di tamponamento sono in laterizio, gli infissi sono in legno, la pavimentazione interna è in grès ceramico e complessivamente le rifiniture sono di buona fattura.

Le due ville sono dotate dei seguenti impianti:

- elettrico;
- idrico e fognario;
- termico ma solo nel sub 1 che risulta alimentato da bombole gas gpl.

L'intera area di pertinenza risulta dotata di un sistema di irrigazione automatica per tutta l'area adibita a giardino.

REGOLARITA' EDILIZIA: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

La costruzione è stata eseguita in virtù ed in conformità della licenza di costruzione n. 225/76 rilasciata dal Comune di Barletta il giorno 27 dicembre 1976. Relativamente all'ampliamento degli immobili in oggetto sono state rilasciate dal Comune di Barletta concessioni edilizie in sanatoria in data 16 ottobre 2001 n. 531 ed in data 11 novembre 2002 n. 590. L'abitabilità/agibilità è stata rilasciata dal Comune di Barletta in data 22 febbraio 1979 con certificato N. 498/2.

Durante le fasi di sopralluogo il perito ha rilevato le seguenti difformità:

- una consistente all'aumento di volume, in quanto risulta la chiusura del porticato presente nella parte retrostante; originariamente tale spazio era contraddistinto da un muro basso, successivamente è stato chiuso completamente da blocchi in vetro-cemento;
- l'altra difformità è più lieve ed è riconducibile ad una diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico al ripostiglio esterno è stato eliminato l'accesso dall'interno, come riportato nelle planimetrie urbanistiche e catastali, ma solo dall'esterno; inoltre lo stesso vano risulta diviso, al suo interno, con un tramezzo che delimita due diversi spazi, un piccolo bagno e un ripostiglio/vano tecnico.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI: Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SPESE CONDOMINIALI: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.000,00. Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00. Per quanto riguarda l'unità in oggetto la spesa media mensile è di € 250,00. Alla data di deposito della C.T.U. non risultano morosità relative al consumo dell'acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dalla parte esecutata.

La proprietà degli immobili pignorati è pervenuta alla parte esecutata, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, mediante acquisto inter vivos formalizzato con atto pubblico rogato dal notaio Giuseppe CATAPANO in data 8/06/2018 nn. 6491/4957 e regolarmente trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani in data 15/06/2018 ai numeri 13598/10337.

La parte esecutata non ha costruito in proprio il compendio costituente il lotto in questione, né vi ha eseguito interventi di recupero e ristrutturazione, pertanto, la vendita è esente IVA ex art. 10 co. 1 n. 8 ter DPR 633/72, salvo opzione per l'imponibilità esercitata dal soggetto esecutato prima della formalizzazione del trasferimento.

**PREZZO BASE: euro 532.400,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 399.300,00 (75% prezzo base d'asta)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 10.648,00**

§§§§

### LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di opificio industriale sito nella zona industriale del comune di Barletta, ben collegata con le arterie di comunicazione sia comunali che extraurbane. Lo stabile è ubicato nella zona industriale nella parte a sud della città, esso è composto da un capannone con accesso in Via dell'Euro e di un'immobile destinato a uffici e residenze con accesso da Via Bruxelles n.19.

Il compendio è identificato come segue:

- 1) Catasto Urbano Fg.105, Part. 370, Sub. 1, Categoria D1, rendita € 18.188,4;
- 2) Catasto Urbano Fg.105, Part. 370, Sub. 3, Categoria A3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 144, rendita € 606,84, piano 2;
- 3) Catasto Terreni Fg.105, Part. 1091, Categoria T, classe 1, superficie catastale mq 98, rendita € 0,96.

Nella parte esterna il complesso risulta essere recintato con muro in cemento armato basso e degli elementi verticali in cemento precompresso disposti a "pettine" e in modo ripetitivo su tutto il fronte strada. All'interno del lotto in adiacenza al fabbricato c'è un marciapiede perimetrale per i pedoni, mentre è presente la zona asfaltata che viene utilizzata per parcheggio di auto e moto e zona di manovra. All'interno dello stesso lotto, a confine con la strada pubblica, è presente un vano adibito a cabina elettrica in cui sono alloggiati i contatori elettrici di tutte le attività commerciali presenti nella struttura.

- 1) L'unità censita al Fg.105, Part. 370, Sub. 1, comprende due diverse parti.

#### - Capannone

Il capannone si sviluppa a piano terra con accesso da via Bruxelles e da via dell'Euro, il piazzale esterno risulta asfaltato, gli ingressi sono possibili tramite due cancelli in ferro scorrevoli. Nella parte interna, l'edificio si compone in due grandi zone, collegate tra loro: la struttura nel suo complesso risulta essere in buone condizioni strutturali e manutentive, la pavimentazione è caratterizzata da marmette in cemento; nella parte alta dei muri perimetrali dell'opificio, sono presenti delle finestre a nastro, mentre in aderenza ai locali sono posizionati due blocchi di servizi igienici a servizio esclusivo del capannone.

Nella parte esterna, in continuità con il capannone è presente una tettoia metallica la cui copertura è costituita da lamiera grecata.

- Uffici e residenze

In adiacenza al capannone si sviluppa un altro corpo di fabbrica il quale si articola su due livelli.

Al piano rialzato, con accesso frontale all'ingresso principale, c'è un appartamento destinato ad uso ufficio. Esso è composto da una grande sala, tre stanze e un bagno. L'appartamento risulta in buone condizioni, fatta eccezione per la pavimentazione che presenta in diverse zone fenomeni di efflorescenze saline sul pavimento e distacchi superficiali della stessa.

Sul fianco destro dell'edificio, entrando dall'ingresso di via Bruxelles, si accede ad un vano scala (scala A) che permette di raggiungere il primo piano dove sono ubicati altri due appartamenti adibiti ad uffici; ogni appartamento è autonomo e presenta le stesse finiture.

Sempre al primo piano, ma con ingresso da un altro vano scala (scala B), si accede ad un appartamento adibito ad abitazione.

Quest'ultimo appartamento si presenta con un grado di finitura più elevato rispetto agli altri appartamenti descritti e, nello specifico, si sviluppa nei seguenti vani:

- zona soggiorno;
- una cucina;
- zona pranzo;
- un bagno;
- una camera da letto con bagno in camera;
- una cameretta.

A corredo dell'unità ci sono due balconi.

2) L'unità censita al Fg.105, Part. 370, Sub. 3, con accesso al secondo piano dalla scala B, è costituito da un appartamento composto dai seguenti ambienti:

- zona soggiorno-pranzo;
- una cucina;
- un bagno;
- una camera da letto.

A corredo dell'unità c'è un balcone, una veranda esterna e un vano ripostiglio a cui si accede dall'esterno.

Le finiture risultano essere di buona fattura, la pavimentazione presente è in ceramica, mentre le pareti risultano rivestite in pietra e/o in tufo. La copertura è formata da orditura di travi, a vista, che si poggiano sui muri perimetrali, gli infissi sono in legno. L'impianto termico è autonomo ed alimentato da una caldaia per il riscaldamento e per la fornitura di acqua calda sanitaria, inoltre per la climatizzazione estiva sono presenti gli split.

3) Il terreno ricompreso nel lotto, censito al Fg.105, Part. 1091, è interamente occupato dalla sede stradale. A seguito di verifiche effettuate in diverse sedi, ovvero presso l'ufficio tecnico del comune di Barletta e presso la conservatoria di Trani non si ha evidenza di un atto di cessione della particella. La parte eseguita ha realizzato l'ampliamento dell'esistente capannone in forza alla concessione edilizia in variante n. 26/91 del 09/04/1992; in fase di ultimazione dei lavori ha frazionato l'originaria particella 372 e quindi generando la particella 1091 di 98 mq ca. (Frazionamento del 01/08/1991, in atti dal 24/02/1996 n. 3617.47/1991). A tale frazionamento, di prassi, sarebbe funzionale un atto di cessione, ma non essendoci evidenza, la proprietà della particella risulta ad oggi in capo alla parte eseguita. Pertanto,

sarà a carico dell'aggiudicatario stipulare con il settore di competenza del Comune di Barletta una cessione gratuita della proprietà.

Il compendio non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**CORRISPONDENZA CATASTALE:** Non sussiste corrispondenza catastale. Dal sopralluogo è emerso che rispetto alla planimetria catastale ufficiale ci sono delle difformità, nello specifico:

- la superficie delle tettoie risulta maggiore;
- all'interno dell'opificio è presente un gabbiotto uffici in prossimità dell'accesso alla zona "C";
- al primo piano risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, rappresentata da diverse aperture e disposizione di tramezzi;
- nell'area esterna del piazzale adiacente all'ingresso al capannone si è riscontrata la presenza di un volume realizzato con struttura leggera con lamiere ondulate.

Al secondo piano, durante il sopralluogo è emerso che il terrazzo esterno dell'immobile non si chiude come da planimetria ma ha un ulteriore superficie esterna. Inoltre il balcone risulta chiuso come veranda.

**PRECISAZIONI:** La parte comprendente il capannone, gli uffici e le residenze, pur essendo censito al catasto con un unico subalterno, ovvero il subalterno 1, per ragioni pratiche è stato suddiviso in aree, così come di seguito riportate.

- Area 1 - zona tettoia esterne;
- Area 2 - area opificio con annessi uffici con accesso in via dell'Euro;
- Area 3 - zona sita al piano rialzato frontalmente all'accesso in via Bruxelles;
- Area 4 - zona sita a piano terra su lato destra dall'ingresso in via Bruxelles;
- Area 5 - zona posta a piano primo con accesso dalle scale a sinistra;
- Area 6 - zona posta a piano primo con accesso dalle scale a destra;
- Area 7 - zona posta a primo con accesso dal secondo corpo scale.

**CONFINI:** L'immobile confina rispetto all'ingresso:

- a nord con altrui proprietà;
- a est con altrui proprietà;
- a ovest con p.lla 1098;
- a sud con strada pubblica (anche se con p.lle ancora di proprietà altrui e della parte eseguita).

**PATTI:** Non ci sono patti riferiti alle unità in oggetto.

**STATO CONSERVATIVO:** Il complesso industriale si presenta in buono stato di manutenzione, nello specifico sulle facciate dei prospetti si rileva l'usura dello strato superficiale della pittura, soprattutto sulle superfici esterne del capannone. All'interno, nell'Area 3 si rileva l'usura della pavimentazione contraddistinta in distacchi dello strato superficiale della stessa che rendono problematico l'utilizzo a livello di igiene e salubrità degli ambienti.

**PARTI COMUNI:** Il secondo corpo scala (scala B) è in comune tra parte del subalterno 1 (Area 7) e il subalterno 3.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:** Per l'immobile in oggetto non risultano esserci servitù, censo, livello, usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:** Relativamente all'unità censita al Fg. 105, Part. 370, Sub. 1 si evidenzia quanto segue.

Capannone: La struttura è costituita da pilastri e setti in c.a. con una copertura a capriate tralicciate a doppia pendenza con struttura prefabbricata. Dall'interno del capannone è possibile accedere ai bagni che sono posizionati in due zone distanti tra loro. Il fabbricato presenta un'altezza interna di 7,60 m al centro sino a ridursi a 5,00 m ai lati. La superficie delle pareti interne risulta intonacata, la pavimentazione è costituita da marmette in cemento; nella parte alta di muri perimetrali sono presenti delle finestre a nastro. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto idrico-fognario. In continuità con il capannone, da est a nord, è presente una zona coperta da tettoia, costituita da materiale metallico avente in copertura la lamiera grecata.

Uffici e residenze: L'intero corpo di fabbrica risulta costituito in struttura in cemento armato con sistema reticolare travi e pilastri, contraddistinto da due vani scala con ingressi indipendenti che avvengono direttamente nel piazzale recintato all'interno del complesso industriale. La parte esterna del fabbricato risulta essere intonacata e tinteggiata. L'altezza interna degli appartamenti è di 3,00 m mentre l'appartamento del secondo piano è di 2,90 m. Gli infissi degli appartamenti a piano terra e a primo piano sono in alluminio con vetro doppio. Tutti sono dotati di impianti elettrici, di impianti idrico-fognari e di impianti termici. L'impianto termico è divisionale per ogni appartamento in quanto ognuno è dotato di un contatore autonomo della fornitura gas. All'interno dello stesso lotto, a confine con la strada pubblica, è presente un vano adibito a cabina elettrica in cui sono alloggiati i contatori elettrici.

NORMATIVA URBANISTICA: art. 2.13. - zona "D" per attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito e movimentazione, e attività assimilate 2.13.2. - zona "D1" {IT=2,50 mc/mq}

Con riferimento all'area distinta al Catasto Terreni del comune di Barletta al Fg. 105 P.lla 1091, ricompresa nel lotto, si specifica che la medesima ha destinazione urbanistica disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale: - Zona "D1" articolo 2.13.2 delle NTA di PRG, come modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 28/10/2022 "Liberalizzazione e semplificazione procedurale delle attività economiche (D.L. n.1/2012 convertito con Legge n.27/2012 e L.R. n.11/2022) nelle zone omogenee "D" del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Legge Regionale n.11/2022 Art.1 - Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)", pari al 97% della superficie catastale dell'area in questione; - Aree di uso pubblico per le urbanizzazioni primarie (UP) "Viabilità di PRG" (NTA, articoli 2.01, 2.02), pari al 3% della superficie catastale dell'area in questione; - Fascia di rispetto del "Santuario Madonna dello Sterpeto" (NTA, articolo 3.15); - L'area ricade in parte nella Zona Economica Speciale (ZES), Adriatica Interregionale Puglia Molise (ZES)".

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

REGOLARITA' EDILIZIA: L'immobile risulta agibile.

La costruzione è stata eseguita in virtù ed in conformità dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n° 138/83 dell'1/12/83;
- Concessione edilizia n°26/91 del 07/02/91;
- Concessione in variante del 24/09/92;

- D.I.A. dell'11/06/99;
- Agibilità del 15/04/1953.

La costruzione è stata regolarizzata con il permesso in sanatoria n° 1244 del 24/12/2007.

Relativamente all'unità Fg. 105, Part. 370, Sub. 1 sono state rilevate delle difformità ed in particolare:

- tettoia di 330 mq in continuità con la tettoia autorizzata;
- la tettoia autorizzata si presenta come un volume chiuso, in quanto sul muro di confine sono state posizionate delle finestre come chiusura, inoltre la stessa risulta fusa con il volume di forma rettangolare adiacente legittimamente autorizzato;
- volume realizzato con struttura leggera con lamiere ondulate, posto in corrispondenza dell'entrata al capannone su via dell'Euro;
- nella parte interna, a piano terra, risulta esserci una ripartizione degli spazi interni, in difformità alla zona deposito presente nell'ultima pratica autorizzata;
- a primo piano la distribuzione degli spazi interni risulta differente dall'ultima pratica autorizzata.

Relativamente all'unità Fg. 105, Part. 370, Sub. 3 si segnalano le seguenti difformità:

- balcone chiuso;
- terrazza condominiale di 100 mq ad uso proprio;
- ripostiglio sul lastrico solare.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Per il seguente fabbricato non ci sono oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE:

- Fg. 105, Part. 370, Sub. 1 - tale subalterno risulta in parte occupato dalla parte esecutata, in parte occupato da terzi in via precaria (giusta autorizzazione concessa dal G.Es.), in parte in corso di liberazione e in parte libero;
- Fg. 105, Part. 370, Sub. 3 - tale subalterno risulta occupato dalla parte esecutata;
- Fg. 105, Part. 1091, Categoria T, classe 1 - tale particella risulta interamente occupata dalla sede stradale.

La proprietà delle unità censite al Fg. 105, Part. 370 subalterni 1 e 3, è pervenuta alla parte esecutata mediante acquisto inter vivos formalizzato con atto pubblico rogato dal notaio Notaio Felice D'Onofrio di Barletta, in data 08 marzo 1988 rep. n.78901, raccolta 8730, regolarmente trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani in data 12 marzo 1988 ai numeri 4812/3770.

La proprietà dell'unità censita al Fg. 105, Part. 1091, è pervenuta alla parte esecutata mediante acquisto inter vivos formalizzato con atto pubblico rogato dal notaio Notaio Felice D'Onofrio di Barletta in data 14 giugno 1989 rep. n.91647 regolarmente trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani in data 01 luglio 1989 ai numeri 11569/8946

La parte esecutata non ha costruito in proprio il compendio costituente il lotto in questione, né vi ha eseguito interventi di recupero e ristrutturazione, pertanto, la vendita è esente IVA ex art. 10 co. 1 n. 8 ter DPR 633/72, salvo opzione per l'imponibilità esercitata dal soggetto esecutato prima della formalizzazione del trasferimento.

**PREZZO BASE: euro 2.073.337,50**

**OFFERTA MINIMA: euro 1.555.003,13 (75% prezzo base d'asta)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 41.467,00**

§§§§

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti 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 riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il custode, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, procederà alla liberazione del compendio ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Gli immobili oggetto di vendita forzata sono altresì descritti nella relazione di stima depositata in data 19 ottobre 2024 dal CTU Ing. Antonio Fusiello e nelle successive integrazioni acquisite agli atti del procedimento in data 7 aprile 2025 e 8 maggio 2025, che devono essere consultate dall'offerente e in riferimento alle quali quest'ultimo dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di averne preso visione.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima e alle successive integrazioni redatte dal CTU Ing. Antonio Fusiello, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sugli immobili.

La relazione di stima e le successive integrazioni dei suddetti lotti predisposte dal CTU Ing. Antonio Fusiello, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono pubblicati sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono altresì pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

§§§§

#### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA**

La vendita senza incanto avrà luogo alle condizioni e con le modalità previste dall'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, di seguito riportate.

**a. Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica.** L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, con gli allegati e con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, ovvero con trasmissione a mezzo p.e.c. all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come previsto dall'art. 12, comma 5, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32).

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad euro 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.

Possono presentare le offerte i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c.

Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola domanda di partecipazione per ciascun esperimento di vendita.

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita iva, residenza, eventuale domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile del soggetto che sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o del documento sostitutivo 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, comma 2, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;

- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso di offerente minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal/i genitore/i, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i genitore/i;
- in caso di offerente interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente alla copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore;
- nel caso in cui l'offerente sia un cittadino extracomunitario occorre allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare all'offerta il relativo certificato della C.C.I.A.A.;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società/ente occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, le generalità del legale rappresentante ed allegare all'offerta il certificato della C.C.I.A.A., ovvero, la documentazione dalla quale risulti la costituzione della società/ente ed i poteri conferiti al legale rappresentante necessari per la partecipazione alla vendita (solo se non risultanti dalla predetta documentazione);
- nel caso di offerta presentata da procuratore legale, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare, alla domanda dovrà essere allegata la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza; nel caso di avvenuta aggiudicazione, il procuratore legale aggiudicatario, perentoriamente entro il terzo giorno (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) successivo all'esame delle offerte, dovrà recarsi presso lo studio del professionista delegato al fine di dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società per cui ha formalizzato l'offerta; a tal fine il procuratore legale consegnerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) ovvero comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha formulato l'offerta, la quale dichiarerà di accettare la nomina;

- ufficio giudiziario, anno e numero identificativo della procedura (R.G.) oltre al nome e cognome del professionista delegato alla vendita;
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- descrizione e dati identificativi dei beni a cui si riferisce l'offerta;
- 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 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 la somma oggetto del bonifico;
- termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione (termine non suscettibile di proroghe), per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita, in mancanza di indicazione il termine si intenderà di centoventi (120) giorni;
- **dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima e delle successive integrazioni redatte dal CTU Ing. Antonio Fusiello;**
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- 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;

**b. Cauzione nella vendita senza incanto sincrona telematica.** L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 sul conto corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L., ed intestato a "**TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 179/2023 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN n. "**IBAN IT 79 F 07101 41340 00000006144**" indicando come causale "**cauzione lotto (specificare il riferimento del lotto per il quale si presenta l'offerta) Proc. Esec. Imm. n. 179/2023 R.G.ES. Trib. Trani**", allegando la ricevuta del bonifico effettuato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (**ore 12:00 del giorno antecedente la vendita**); a tal proposito, nella domanda dovranno essere riportati anche l'importo, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Inoltre, nell'offerta telematica, devono essere indicate le coordinate bancarie IBAN del rapporto sul quale è stato addebitato l'importo della cauzione, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione delle somme, al netto degli oneri bancari.

**c. Inefficacia dell'offerta.** Sarà inefficace l'offerta: 1) pervenuta fuori dal termine fissato per la presentazione; 2) inferiore all'offerta minima; 3) non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità di cui sopra.

**d. Irrevocabilità dell'offerta.** L'offerta è irrevocabile salvo che: 1) sia disposta dal Giudice la vendita con incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla presentazione dell'offerta e questa non sia stata accolta.

**e. Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto può presentare al professionista delegato, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente, 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.

**f. Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avranno luogo il giorno **22 luglio 2025** alle ore **10:00**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica", ovvero tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato nel giorno e all'orario fissato per la vendita, innanzi riportati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avverrà esclusivamente mediante accesso all'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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.

Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti collegarsi telematicamente in sede di esame delle offerte per eventuali osservazioni in ordine alle stesse offerte.

1) UNICA OFFERTA - Se l'offerta è pari o superiore al valore base 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. 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.

2) PLURALITA' 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. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci, che potranno essere effettuati entro il termine massimo di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. 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 (qualora pervenuta), nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini della individuazione della offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antioriorità nella 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 siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

**g. Versamento del prezzo.** In caso di avvenuta aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), previa detrazione della cauzione già versata, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. ed intestato a "**TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 179/2023 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN "**IT 79 F 07101 41340 000000006144**", indicando come causale "**saldo prezzo lotto (specificare il riferimento del lotto per il quale si presenta l'offerta) Proc. Esec. Imm. n. 179/2023 R.G.ES. Trib. Trani**". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

In caso di credito fondiario (art. 41 D.Lgs. n. 385/1993) 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 trasferimento. In tutti i casi di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

**h. Versamento del fondo spese.** L'aggiudicatario dovrà inoltre versare un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. ed intestato a "**TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 179/2023 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN "**IT 79 F 07101 41340 000000006144**", indicando come causale "**fondo spese lotto (specificare il riferimento del lotto per il quale si presenta l'offerta) Proc. Esec. Imm. n. 179/2023 R.G.ES. Trib. Trani**". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

Le spese di aggiudicazione e le successive (tra cui le spese di registrazione, trascrizione e voltura), escluse quelle per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'aggiudicatario.

**i) Dichiarazione Antiriciclaggio.** Nel termine fissato 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.Lgs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

SSSS

Gli interessati alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione concordata tra l'A.B.I. e gli Istituti di Credito che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco risulta consultabile sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it).

Per ulteriori dettagli in ordine alle condizioni e modalità di vendita si rinvia a quanto previsto nell'ordinanza del 1 marzo 2025 resa nell'ambito della richiamata procedura esecutiva.

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

**Si omette il nome del debitore ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.**

**Per ogni ulteriore informazione in merito, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Andria (BT) al viale Don Luigi Sturzo n. 61 (tel/fax 0883554639 e-mail [mariagraziacicco@studiotammaccaro.it](mailto:mariagraziacicco@studiotammaccaro.it)), previo appuntamento.**

Andria, 12 maggio 2025

