

Proc. n.179/2024 R.G. Es.



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti alla dott.ssa Nunzia Di Palma con studio in Andria alla Via don Luigi Sturzo, 12, pec: studionunziadipalma@sicurapec.it, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Margherita Valeriani, giusta ordinanza del 6 febbraio 2026, nella procedura esecutiva n.179/2024 R.G. Es., il giorno **27 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 12,00**, 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 UNICO

Piena proprietà (1/1) dell'appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Sant'Andrea n. 60 ma effettivo accesso da via Dell'Ecologia n. 3/C, scala C, interno 6, piano 3. Oltre ad esso vi è presente un locale ad uso autorimessa, posto al piano primo seminterrato e distinto con il numero interno "B7" ("Bsette") della stessa scala "C", in consistenza dell'appartamento di cui sopra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 279, Sub. 6, Categoria A2, classe 3, consistenza 8, superficie catastale 169 mq, Rendita euro 743,70, piano 3.

L'appartamento composto da otto vani catastali, facente parte di un immobile sito in Bisceglie (BT), avente accesso catastale da via Sant'Andrea n. 60, ma effettivo accesso da via Dell'Ecologia n. 3/C. L'area in cui ricade l'appartamento, situata nella zona Nord del Comune di Bisceglie, si trova a poche centinaia di metri dallo svincolo "Bisceglie Centro" della SS 16 bis Adriatica, è in immediata vicinanza a scuole dell'infanzia ed elementari, con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e non. Esso è composto da: ingresso, disimpegno, sala da pranzo, cucinino, due bagni e quattro camere. E' provvisto di balconi che si affacciano su un'area condominiale adibita a verde e posti auto.

Il locale ad uso autorimessa confina con corridoio di accesso, con intercapedine per due lati e con locale ad uso autorimessa distinto con il numero interno "B6" ("Bsei") della stessa scala "C", salvo altri.

La superficie convenzionale complessiva, inclusa l'autorimessa, è pari a 169,00 mq.

L'appartamento si presenta in condizioni di conservazione discrete; si rilevano, in particolare sul soffitto e pareti della cameretta esposte a NE, segni di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, che, secondo quanto riferito dall'esecutato, sarebbero già state oggetto di intervento da parte del condominio. La presenza di voluminosi armadi a muro a tutta altezza non esclude che tali infiltrazioni possano interessare anche una ulteriore parete della suddetta camera (quella confinante con il vano scale). Il locale autorimessa si presenta in buone condizioni.

L'immobile in oggetto è confinante, da Nord, con area condominiale (giardino, posti auto), altra unità immobiliare, terreno condominiale, altra unità immobiliare, mentre il



locale ad uso autorimessa, posto al piano seminterrato e distinto con il numero interno "B7" ("Bsette") della stessa scala "C", confinante con corridoio di accesso, con intercapedine per due lati e con locale ad uso autorimessa distinto con il numero interno "B6" ("Bsei") della stessa scala "C".

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di assegnazione a rogito Notaio Ivo Bonito del 21/11/1980 Repertorio n.22578, trascritto il giorno 11/12/1980 n.17150 R.G. n.22212 R.P.

Destinazione urbanistica: PUG - piano urbanistico generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 13 del 12/01/2023: l'immobile ricade in zona omogenea "CUdC.1".

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile in questione è stata eseguita in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Bisceglie in data 30 maggio 1977 con n. 119/77 prot. ed è stata rilasciato dal Comune di Bisceglie il certificato di agibilità n. 8 del 26 febbraio 1982.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Valore base d'asta: € 177.450,00 (euro centosettantasettemilaquattrocentocinquanta//00).

Offerta minima: € 133.087,50 (euro centotrentatremilaottantasette//00).

Rilancio minimo: € 4.000,00 (euro quattromila//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 27 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 12,00 col seguito**, presso il portale internet [www. astetelematiche.it](http://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 26 ottobre 2026** 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 (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 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 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. 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. 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 IT36Q0303241340010001214248** – CREDEM SPA causale bonifico *"cauzione vendita del 27/10/2026 Proc.179/2024"*.

- **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 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 – detratta la cauzione già versata - 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.

- 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 presupporrà, la perfetta conoscenza ed accettazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, depositata in Cancelleria in via telematica dall'Ing. Virginia Tarantini e conservata in copia presso lo studio del Professionista Delegato in Andria, contattando lo stesso il lunedì, il mercoledì e il venerdì dalle ore 15,00 alle ore 18,30, ai seguenti recapiti: tel. 0883/558190, mail: n-dipalma@libero.it, pec: studionunziadipalma@sicurapec.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 i beni si trovano (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, sicchè 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 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 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; g) 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.

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

Andria, 5 giugno 2026

Il professionista delegato
dott.ssa Nunzia Di Palma