



Proc. n.198/2022 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 Valèriani, giusta ordinanza del 5 febbraio 2026, nella procedura esecutiva n.198/2022 R.G. Es., il giorno **27 MAGGIO 2026 ALLE ORE 12,00 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 UNICO

Diritto di Proprietà (1/1) su appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Don Michele Tatò, piano 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 1007, Sub. 184, Categoria A3, superficie convenzionale mq 86,49.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in un edificio facente parte di un isolato compreso tra la stessa via Don Michele Tatò e via Antonio Violante in una zona periferica posta a ovest del centro cittadino di Barletta e a circa 600 metri dalla Litoranea di Ponente. Seppur periferica, la zona urbana in cui tale abitazione è inserita presenta un ottimo mix funzionale in cui coesistono immobili a destinazione residenziale e immobili destinati ad attività commerciali e terziarie, oltre che spazi destinati a verde attrezzato. Le ampie strade ivi presenti fanno sì che ci sia una buona disponibilità di parcheggi e una condizione normale di traffico non troppo congestionato anche nelle ore di punta.

L'unità immobiliare confina a nord con un'altra unità immobiliare facente parte della stessa particella e contraddistinta con subalterno n.183; a ovest confina con un'altra unità immobiliare, sempre facente parte della stessa particella e contraddistinta da subalterno 185; A Sud e a Est l'abitazione è prospiciente la strada pubblica.

L'immobile ricade in zona C1.1-01 - Zone di espansione del PRG del Comune di Barletta e risulta soggetto alle prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (artt.2.26; 2.27; 2.29; 2.29bis).

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.

La costruzione del complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte è avvenuta con Permesso di Costruire n.52/2004 del 21/01/2004 e successive varianti.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La consistenza dell'immobile di mq 86,49 è stata calcolata senza computare le superfici delle unità ambientali non legittime e non sanabili dal punto di vista urbanistico.

L'unità immobiliare presenta difformità rispetto ai titoli assentiti, costituite da ampliamento su balcone della cucina e realizzazione sullo stesso balcone di un secondo servizio igienico e un locale lavanderia. Non sono stati reperiti titoli edilizi giustificativi dei suddetti interventi di ampliamento.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e confronto con la planimetria catastale depositata esistono le seguenti difformità:

- Ampliamento di circa 8,00 mq della cucina occupando parte della superficie originariamente destinata a balcone/terrazza;
- Ampliamento di circa 3,85 mq della unità ambientale letto matrimoniale per realizzazione servizio igienico a servizio della stessa camera da letto occupando parte della superficie originariamente destinata a balcone/terrazza;
- Realizzazione di lavanderia esterna di circa 3,00 mq occupando parte della superficie originariamente destinata a balcone/terrazza.

Trattasi di situazioni per cui non è possibile effettuare l'aggiornamento catastale in quanto non vi è la possibilità, con i vigenti strumenti legislativi, di effettuare la propedeutica legittimazione degli stessi a livello urbanistico. Gli oneri per ripristinare i luoghi allo stato legittimo ammontano ad euro 21.482,30.

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Valore base d'asta: € 174.125,08

(euro)

centosettantaquattromilacentoventicinque//08).

Offerta minima: € 130.593,81 (euro centotrentamilaquattrocentonovantatre//81).

Rilancio minimo: € 3.500,00 (euro tremilacinquecento//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 MAGGIO 2026 ALLE ORE 12,00 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 26 maggio 2026** con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offerta@pvp.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 IT11Z0303241340010001214279** – CREDEM SPA causale bonifico *"cauzione vendita del 27/05/2026 Proc.198/2022"*.



- **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. La Forgia Roberto 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;

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

Andria, 16 febbraio 2026

Il professionista delegato
dott.ssa Nunzia Di Palma