



TRIBUNALE DI TRANI  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA  
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta **Avv. Pasqualinda Ippedico**, iscritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio professionale in Ruvo di Puglia al C.so Carafa n. 45, C.F.PPDPQL80D69L109M, Tel 0803620681, avv.ippedicolinda@legalmail.it, delegata all'uopo, ex artt.569 e 591 bis c.p.c. , con Ordinanza di Vendita del Giudice Dott.ssa Francesca Pastore , con cui si disponeva la vendita senza incanto dell'immobile di cui al Lotto Unico relativo alla Procedura esecutiva immobiliare, iscritto al n. 221/2021 del Registro Espropriazioni Immobiliari del predetto Tribunale di Trani,

AVVISA

Che il giorno **18/02/2026 ore 10.00**, per il tramite della piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) si procederà alla vendita senza incanto, mediante le modalità di cui all'art 21 D.M. 26/02/2015 N.32 "Vendita sincrona telematica" del seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE: appartamento a BARLETTA Via Zanardelli 6, della superficie commerciale di 150,62 mq ubicato nella palazzina D6, comparto B, appartenente al complesso di fabbricati concessi con il piano particolareggiato redatto dall'arch. M. Napolitano nel 1976 in zona semicentrale.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo su rialzato, interno 4, scala /, ha un'altezza interna di 2,92 .

**IDENTIFICATIVO CATASTALE** : foglio 87 particella 1551 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 1.048,41 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ZANARDELLI n. 6, piano: Primo,

**LICENZA EDILIZIA E AGIBILITA'**: Il Sindaco del Comune di Barletta (BA) in data 22/11/80 con sua determina stabilisce che la concessione edilizia 121/78 del 07/08/1978 rilasciata ai sigg. -per i fabbricati A, A1, B, C, D, D£, D4, D5- -per il fabbricato D7-.  
Certificato di agibilità del 08/04/1986 con il n. 1495 1496/4 di protocollo.

**CONFORMITA' EDILIZIA**: Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state realizzate in difformità alla C.E. 121/78 sia delle tramezzature sia la fioriera sull'atrio interno. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ex art. 6 bis comma 5, D.P.R. 380/2001 per le tramezzature e CILA per opere interne in adeguamento L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

1 Sanzione amministrativa ex art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001: €.1.000,00

Oneri professionali per la richiesta della sanatoria ed adeguamento. Sono compresi di spese e oneri e acc. di Legge.: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi. Il CTU evidenzia che l'acquisto dell'appartamento da parte dei debitori è avvenuto il 05/03/1984 con riferimento ad un accatastamento, eseguito in data 23/05/1983, rappresentativo della situazione attuale. Il ctu precisa altresì che per ogni piano dell'intero l'intero palazzo sono state realizzate le fioriere la cui sanatoria dovrebbe essere richiesta dal condominio.

**CONFORMITA' URBANISTICA** L'immobile è conforme.

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari in virtù di atto di compravendita (dal 05/03/1984), con atto stipulato il 04/02/2019 a firma di dott. Enrico Di Martino ai nn. 74144 rep. -7792 racc. di repertorio, registrato il 23/03/1984 a Barletta ai nn. 2805 vol. 1, trascritto il 21/03/1984 a Trani ai nn. 5938/4762

L'immobile è occupato dal debitore.

**PREZZO BASE**:€ 215.689,46 (euro duecentoquindicimilaseicentottantanove/46)

**OFFERTA MINIMA** € 163.000,00 (centosessantatremila/00)

OFFERTE IN AUMENTO € 3.300,00 (tremilatrecentoeuro/00)

**Termini e modalità per la presentazione delle offerte**

Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate telematicamente tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, a pena di inefficacia entro le dodici del giorno antecedente la vendita, con gli allegati e le modalità di cui al capo III del D.M. 26/02/2015 N.32. L'offerente dovrà versare la cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art 12 D.M. NR 32/2015 sul conto corrente acceso presso la BCC di Santeramo in Colle filiale di Ruvo di Puglia intestato a PROCEDURA ESECUTIVA N.221/2021 c/o Avv.Pasqualinda Ippedico IBAN IT 76W 08844 41650 000000 709448 con causale cauzione per offerta di acquisto Lotto n....(indicare il numero del lotto per cui si intende partecipare) con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico effettuato con accredito delle somme sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire(ore 12 del giorno antecedente la vendita) .

Nell'offerta telematica devono essere indicate le coordinate bancarie IBAN del rapporto del rapporto sul quale è stata addebitato l'importo della cauzione, al fine di consentire l'eventuale restituzione della cauzione versata, al netto degli oneri bancari.

Unitamente alla cauzione l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16.00 con le modalità indicate nel portale telematico. La ricevuta del pagamento dell'imposta telematica dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

**Versamento del prezzo.** In caso di avvenuta aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta (o in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a PROCEDURA ESECUTIVA N.221/2021 c/o Avv.Pasqualinda Ippedico IBAN IT 76W08844 41650 000000 709448 con causale cauzione per offerta di acquisto Lotto n....(indicare il numero del lotto). La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata al professionista delegato.

**Versamento del fondo spese.** L'aggiudicatario nello stesso termine del versamento del saldo del prezzo, dovrà versare il fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a PROCEDURA ESECUTIVA N.221/2021 c/o Avv.Pasqualinda Ippedico IBAN IT 76W08844 41650 000000 709448 con causale fondo spese Lotto n.(indicare il numero del lotto).

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere

prontamente consegnata e fatta pervenire al professionista delegato. In caso di pluralità di offerte la gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema di rilancio entro il termine massimo di tre minuti.

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate a margine del presente estratto e all'ordinanza di delega pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), nonché su quanto rientrante nei siti inerenti il GruppoEdicom spa oltre che sul portale vendite pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia.

**Presso lo studio dell'Avv. Pasqualinda Ippedico è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura nei giorni di martedì e giovedì dalle 18 alle 20.00 oppure contattando il 0803620681.**

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "www.astegiudiziarie.it" oppure sul portale del gruppo Edicom Finance s.r.l. "www.asteanunci.it" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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

**Offerta.** a) L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile salvi i casi dell'art.571 co.3, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita con le modalità di cui al capo III D.M. n.32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec 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 sul sito internet del gestore della vendita,( l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta 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.

L'offerta dovrà contenere: b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni vanno inseriti i anche dati del coniuge. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa va allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare di 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 è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata

autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un Ente bisogna allegare il certificato della Camera di Commercio ovvero se necessaria la documentazione dalla quale risulti la costituzione dell'Ente o i poteri conferiti all'offerente; b.2) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; b.3) prezzo offerto, non inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita diminuito di un quarto e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento e il codice iban del conto sulla quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; b.4) termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, 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.5) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.6) 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. 32/2015 quando sarà operativa.

Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte; il procuratore legale deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha presentato l'offerta unitamente all'offerente che dichiarerà di accettare la nomina, in alternativa depositerà procura speciale notarile. Il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione che provvederà a depositare nel fascicolo telematico. Con l'offerta deve essere presentata e versata anche la cauzione del 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art 12 D.M. 32/2015.

Inefficacia dell'offerta. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore al prezzo base diminuito di un quarto; c) non accompagnata dalla cauzione nella misura suddetta.

Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno, il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica". Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessioni all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale. Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle offerte. Ai sensi dell'art. 573 c.p.c, in caso di pluralità di offerte gli



offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, ovvero, se vi è mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore del maggior offerente o, nel caso in cui il prezzo definitivo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta, l'assegnazione avverrà in favore del creditore che ha proposto istanza di assegnazione al prezzo base previsto per il tentativo di vendita.

Assegnazione Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione al professionista delegato, 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.

Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo – detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione), nelle forme indicate dal professionista delegato 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.

Fondo spese. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, 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 verserà tale importo sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ed all'ordine del Professionista Delegato, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Richiesta di liberazione di immobile nel caso sia occupato dall'esecutato

L'aggiudicatario nel caso in cui intenda avvalersi del professionista delegato quale custode nell'opera di liberazione dell'immobile, deve presentare a quest'ultimo apposita istanza sottoscritta contestualmente al saldo del prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni da detto versamento. Il professionista delegato/custode provvederà alla liberazione dell'immobile ai sensi

dell'art 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 8/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso sono a carico della procedura.

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);

Condizioni di vendita. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicché 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, sicché 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 non pagate dal debitore), 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.

Istanze di sanatoria. In mancanza di permesso di costruire o della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario-ove ne ricorrano i presupposti- dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita.

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

Ruvo di Puglia , 11/12/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Pasqualinda Ippedico

