

TRIBUNALE DI TRANI

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

Il sottoscritto Avv. Michele Gigliobianco, con studio ad Andria in via Foggia n. 2, delegato alle operazioni di vendita nella procedura n. 229/2024 R.G. Es. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani,

AVVISA

che **il giorno 05.05.2026 alle ore 10,00, con il seguito**, si procederà alla vendita senza incanto nella modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/15 dell'immobile appresso indicato, meglio descritto nella Relazione Tecnica di stima a firma dell'esperto Ing. Michele Abruzzese, alla quale si fa completo riferimento, tramite il portale internet: www.garavirtuale.it, secondo le condizioni di vendita appresso indicate.

LOTTO UNO

Piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano, composto da tre vani ed accessori, con pertinenziale lastrico solare posto al terzo piano, facenti parte di fabbricato, privo di ascensore, a Barletta in via Mazzini con accesso dal civico 91.

L'appartamento confina con Via Giuseppe Mazzini, vano scala e proprietà di terzi su altri lati; il lastrico solare confina con via Mazzini, torrino scala e proprietà di terzi su altri lati.

L'appartamento è censito nel c.f. del Comune di Barletta al fg. 86, p.lla 1103, sub. 3, via Giuseppe Mazzini n. 91, piano 2, cat. A4, cl. 4, cons. 3,5 vani, sup. cat. totale mq. 50,00, escluse aree scoperte mq. 48, rendita € 325,37; il lastrico solare è censito al fg. 86, p.lla 1103, sub. 4, via Giuseppe Mazzini n. 91, piano 3, lastrico solare, cat. F5, cons. mq. 52.

L'appartamento è ampio circa mq. 62,30 lordi, oltre ad un balcone; la superficie lorda comprende anche la superficie in difformità (per circa mq 10,00) occupata nel pozzo luce retrostante ed utilizzata come cucinino.

Con riferimento all'appartamento, il Perito Estimatore ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale per diversa disposizione di tramezzature interne, per cui è necessario un aggiornamento catastale; ha evidenziato anche una difformità in ampliamento di superficie e di volume esteso nella superficie scoperta del pozzo luce a retro-prospetto, con ampliamento del bagno e con la creazione di un cucinino, da

ripristinare con demolizione ovvero, se possibile, con il pagamento di una sanzione pecuniaria.

Sul lastrico solare, di circa mq. 52,00, è stata realizzata una tettoia fotovoltaica in struttura lignea a sostegno dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica / termica per la copertura energetica dell'appartamento posto al secondo piano. La tettoia fotovoltaica è dotata di pannelli fotovoltaici ma necessita di dotazione di impianti tecnologici ed allacci alle rispettive reti.

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in vendita è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967 con licenze edilizie n. 416/1961 del 07.08.1961 e n. 49/1965 del 26.03.1965; in data 04 giugno 1966 è stata rilasciata dal Comune di Barletta l'abitabilità del secondo piano (n. 1442/66). Con DIA del 23.04.2009 (Prat. Ed. n. 523) sono stati autorizzati il Progetto e l'installazione di una tettoia fotovoltaica in struttura in legno lamellare da posizionare sul lastrico solare.

Con riferimento all'appartamento, il Perito estimatore ha rilevato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato nel 1965 (Lic. Ed. n. 49/1965) sia per diversa disposizione delle tramezzature interne sia per le difformità riscontrate nella superficie scoperta del pozzo luce a retro-prospetto.

Con riferimento al lastrico solare, il Perito estimatore ha rilevato che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato (DIA del 23.04.2009), essendo stata creata un'unità dalle caratteristiche abitative indipendenti: la tettoia è chiusa su tutti i lati; non è stato rispettato l'arretramento previsto nel detto progetto; non è stato realizzato il vano tecnico di supporto all'impianto fotovoltaico; la porta di accesso al lastrico solare è frontale e non più laterale alla scala; lo spazio scoperto del pozzo luce è stato del tutto coperto dalla tettoia; ci sono difformità a prospetto; sono state realizzate tramezzature interne degli ambienti con relativa predisposizione impiantistica.

Il Perito ha evidenziato che la superficie del lastrico solare occupata dalla tettoia in legno è stata estesa oltre i limiti progettuali; che lo spazio scoperto del pozzo luce è stato trasformato a spazio a veranda; che non risulta depositata la relativa planimetria catastale all'Agenzia del Territorio di Bari; che il bagno è dotato di tubazioni per allacci idrico-fognari, ma è privo di servizi e di rubinetteria; che l'impianto elettrico e quello termico sono da completare.

Trattandosi di manufatto realizzato in difformità dal progetto di cui alla DIA del 23.04.2009,

è richiesta la messa in pristino delle parti in difformità.

Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28.02.1985, n. 47, come integrato e sostituito dall'art. 46 del d.P.R. 06.06.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il fabbricato nel 2021 è stato oggetto di intervento di restauro e di risanamento conservativo della facciata.

L'appartamento è occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 01.04.2019; il lastrico solare è libero.

L'appartamento è pervenuto alla parte eseguita con atto di compravendita del 13.04.2006 a rogito notaio Mario Lamanna, rep. n. 87857/7603, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani il 22.04.2006 ai nn. 10267/6912 e registrato a Barletta il 21.04.2006 al n. 2074; il lastrico solare è pervenuto alla parte eseguita con atto di donazione del 16.11.2007, a rogito Notaio Matteo D'Auria, rep. n. 351/254, registrato a Barletta il 10.12.2007 al n. 8929 e trascritto l'11.12.2007 ai nn. 29643/20312.

VALORE BASE: € 84.437,00 (ottantaquattromilaquattrocentotrentasette/00);

OFFERTA MINIMA: € 63.327,75 (sessantatremilatrecentoventisette/75);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.688,74 (milleseicentoottantotto/74).

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, affisso con manifesti murali nel Comune di Barletta, pubblicato per estratto sul quotidiano "La Repubblica" e, per esteso, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet www.garavirtuale.it, www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, a cui si fa completo riferimento.

* * * * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi alla vendita senza incanto, nelle forme di rito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "VENDITA SINCRONA TELEMATICA", per cui gli offerenti potranno procedere a presentare offerte e cauzione in via telematica, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

Offerte. Le offerte di acquisto potranno essere presentate, in bollo da € 16,00, con modalità telematica, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del 04.05.2026.

A Le offerte di acquisto telematiche devono essere sottoscritte digitalmente dall'offerente, sono irrevocabili salvi i casi di cui all'art. 571, co. III, c.p.c., dovranno essere effettuate entro le ore 12,00 del 04.05.2026 con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/15, 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 (www.garavirtuale.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).

a1) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; **b)** l'offerta dovrà contenere: **b1)** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio dell'offerente, 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 (vanno allegate copie del documento di identità e del codice fiscale, e va indicato il regime patrimoniale). In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; **b2)** ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; **b3)** data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **b4)** dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; **b5)** il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore 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 addebitata la somma oggetto del bonifico al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione, al netto degli oneri bancari, in caso di mancata aggiudicazione; **b6)** termine non superiore a 120 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 120 giorni; **b6)** la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima; **b8)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **c)** sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui agli artt. 12 co. IV 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 Avvocato, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte l'Avvocato aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; **d1)** 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; **d2)** il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione su formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della cancelleria.

Si procederà all'esame delle offerte alla suddetta data del 05.05.2026 alle ore 10,00.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad effettuare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Cauzione. L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari complessivamente al 10% del prezzo offerto (cui va aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di marca da bollo), da versarsi mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta di bonifico eseguito, con valuta di accredito sul conto corrente della procedura acceso presso la Banca Credito Emiliano (CREDEM), filiale di Andria, intestato a "Proc. Esec. Imm. n. 229/2024 - Trib. Trani" (IBAN IT 14U0303241344010001117344), con causale "Versamento cauzione lotto unico proc. esec. RGEs n. 229/2024 Trib. Trani", entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (giorno precedente l'esame delle offerte, quindi entro il 04 maggio 2026, alle ore 12,00).

Il bonifico dovrà quindi essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. È pertanto onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Il pagamento del bollo (€ 16,00) dovrà essere fatto telematicamente 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'importo di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

In caso di non aggiudicazione e all'esito della gara tra più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico su conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Inefficacia dell'offerta. L'offerta sarà inefficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione, ovvero se inferiore all'offerta minima innanzi indicata o se l'offerente non ha prestato cauzione nei tempi e con le modalità suddette.

Deliberazione sulle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal professionista delegato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 32/2015, "vendita sincrona telematica", sulla piattaforma del Gestore della Vendita (www.garavirtuale.it). Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

Modalità di deliberazione sulle offerte.

A. 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, di cui oltre. Se l'unica 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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

B. PLURALITA' DI OFFERTE. In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui un'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 entro il termine massimo di tre minuti. 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 procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a chi abbia

formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore, fermo restando che anche in questo caso prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione che sia stata presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini della individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antiorità 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 valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Versamento del prezzo e fondo spese. In caso di avvenuta aggiudicazione, l'offerente verserà il saldo, detratta la somma già versata a titolo di cauzione, entro il termine indicato in offerta (o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non suscettibile di proroghe), 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 dell'istituto di credito precedente o intervenuto, 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.

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 (salvo eventuali necessarie integrazioni) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui le spese di registrazione, trascrizione e voltura, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura, ai sensi dell'art. 2770 co. II c.c..

Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Finanziamenti. Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari per l'acquisto degli immobili delle procedure esecutive. La lista delle banche ed istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Condizioni di vendita. Si dà atto che, in ogni caso, la vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, se e come esistenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte i cespiti in vendita; b) è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di legge ai fini di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, nei termini di legge.

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.

Ogni eventuale informazione potrà essere acquisita nello studio del professionista delegato ad Andria in via Foggia n. 2, telefonicamente al n. 0883.554770 o a mezzo e-mail al seguente indirizzo: michele.gigliobianco@virgilio.it.

Altre condizioni e modalità di vendita sono riportate nella ordinanza di delega.

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

Si omette il nome del debitore esecutato ai sensi del D.Lgs. n.196 del 30.06.2003.

Andria, 17.02.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Gigliobianco