



N.257/2023 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TRANI

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

Il sottoscritto Carlo Barracchia, avvocato con studio in Barletta (BT) alla Via Romania n. 27, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Azzurra Guerra, con ordinanza del 5 giugno 2024, e successivo provvedimento del 30 settembre 2025,

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2026** alle **ore 10,00**, per il tramite della piattaforma www.garavirtuale.it, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili relativi alla procedura esecutiva in epigrafe, nelle forme di rito, mediante le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32, che prevede la presentazione delle offerte previo accesso e registrazione sul portale www.garavirtuale.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO 1B

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di box al piano interrato di un edificio condominiale sito in Andria (BT) alla via dei Gracchi n.66, identificato al catasto fabbricati del Comune di Andria al foglio 197, particella 2084, subalterno 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, superficie catastale 54 mq, piano S1, rendita € 111,55.

È accessibile con rampa carrabile al civico 66/a di via dei Gracchi e dispone corsie di manovra.

È altresì raggiungibile a piedi dall'interno dell'edificio mediante ascensore che collega direttamente gli appartamenti superiori al piano interrato dei box.

Il box si sviluppa su un unico livello ed è composto da un solo locale con configurazione planimetrica regolare a L per una superficie commerciale complessiva di circa 63,00 metri quadri inclusa la zona sotto rampa. Il box è dotato di una finestra alta a nastro prospiciente la rampa in parte scoperta. L'intera autorimessa condominiale risulta sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi.

Lo stato conservativo del box è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale. L'altezza utile interna del box, misurata tra pavimento e soffitto, nella zona antistante l'ingresso risulta di circa 3,40 m, mentre la zona posteriore varia da circa 2,55 mt a circa 2,35 mt e la zona sotto rampa varia da circa 1,00 mt a 1,80 mt. Il pavimento è realizzato con marmette cementizie in graniglia. Le pareti interne sono finite a intonaco. Il box è dotato di impianto elettrico. L'ingresso al box è dotato di una serranda metallica motorizzata che consente l'accesso carrabile.

La costruzione dell'edificio ove è ubicato il box in descrizione, è stata realizzata in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Andria in data 26/08/2003 al n. 175 (pratica edilizia n.254/2002 prot. gen. n. 40246 del 02/11/2002) e della successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 27/07/2004 protocollo n.39824.

L'edificio risulta privo di agibilità.

Con nota del 27/11/2006 prot. n. 76406 il Settore Pianificazione del Territorio - Servizio Edilizia Privata - comunicava all'impresa edile costruttrice che, la richiesta di agibilità pervenuta il 04/10/2006 prot. n. 62857 risultava carente, pertanto invitava la Società a integrare la documentazione riportata in nota.

Tale documentazione a tutt'oggi non risulta integrata.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria.

L'immobile, attualmente libero, è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita rogato dal Dott. Notaio Guerra Maria Teresa in Andria il 14/03/2005, repertorio 66444/18539, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani il 16/03/2005 ai nn. 6214/4530.

PREZZO BASE: € 24.963,51

OFFERTA MINIMA: € 18.722,63 (75% prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

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, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà condominiale dei servizi su tutte le parti comuni ai fabbricati.

I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal CTU arch. Salvatore Lanotte in data 18 maggio 2024, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU arch. Salvatore Lanotte, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sugli immobili.

La relazione di stima redatta dal CTU arch. Salvatore Lanotte, nonché copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.trani.giustizia.it.

La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono anche 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 la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 di seguito riportate.

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

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

- a. **Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica.** L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata, entro le ore **23,59** del giorno **13 gennaio 2026**, 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 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 tramite il portale 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.

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, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 26 febbraio 2015 n.32. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 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 un 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 del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 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.

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare quanto sotto:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile e recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o 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 altresì copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso offerente minorenni, 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;
- 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 nelle forme 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 ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un ente occorre indicare i dati identificativi inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato della CCIAA ovvero, se necessaria la

documentazione dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita;

- 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 ovvero entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società, 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;
- l'ufficio giudiziario, l'anno ed il numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome e cognome del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, e l'indicazione del lotto;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;
- termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, 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 redatta dal CTU arch. Salvatore Lanotte;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

b. **Cauzione.** 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 l'istituto di credito BdM Banca S.p.A. ed intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare nr.257/2023 R.G.Es. Tribunale di Trani**", IBAN IT76 G054 2441 3500 0000 1005 546 con causale "**Versamento cauzione lotto n.1B proc. es. n.2572023 R.G.Es. Trib. Trani**", allegando la ricevuta del bonifico effettuato; 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.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti con congruo anticipo e comunque in tempo utile per consentire l'accredito sul conto corrente innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, prima della verifica delle offerte, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, 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 della citata cauzione, al netto degli oneri bancari.

c. **Inefficacia dell'offerta.** Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità di cui sopra.

d. **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **14 gennaio 2026 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.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.

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 stata 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 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 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 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 della offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'anteriorità di 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 ed 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.

- e. **Versamento del prezzo.** In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione dell'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe), con le stesse modalità e sul medesimo conto corrente sul quale ha versato la cauzione.

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire, nello stesso termine, al professionista delegato.

In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B. D.Lgs. 01.09.1993 n. 385), 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.

- f. **Versamento del 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.

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire, nello stesso termine, al professionista delegato.

- g. **Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data della vendita telematica 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.

- h. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento 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 non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima redatta dal CTU arch. Salvatore Lanotte, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione ABI concordata tra l'ABI stessa e le banche che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Per le modalità di vendita si richiama in ogni caso le ordinanze di vendita rese dal G.E.

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, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'avv. Carlo Barracchia sito in Barletta (BT) alla Via Romania n. 27, previo appuntamento con il sottoscritto professionista delegato da fissarsi a mezzo telefono 0883.331596, fax 0883.532077, cell. 339.1048162 e/o email all'indirizzo di posta elettronica studiolegalebarcan@gmail.com, avv.carlobarracchia@legalmail.it. PEC

Barletta, 10 ottobre 2025

Il Professionista Delegato
(Avv. Carlo Barracchia)

