

Proc. n. 232/2023 R.G.Es.



**TRIBUNALE DI TRANI**  
**AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto **Avv.Saverio Gadaleta** (c.f. GDLSVR76B03A883B), con studio in Molfetta alla via Molfettesi d' Argentina, 32 professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice del Tribunale di Trani, dott.sa Diletta Calò, giusta ordinanza del 24.09.2024, nella procedura esecutiva nr. 232/2023

**AVVISA**

che il giorno **5 marzo 2025, alle ore 10:00**, con seguito, si procederà **alla vendita senza incanto, con modalità sincrona telematica**, sul portale del gestore privato delle vendite della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa (piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 ter disp.att.c.p.c, nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 nr. 32.

In particolare, si procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritto in ogni sua parte nell'elaborato peritale in atti, a firma dell'Arch. Francesca Caldarola, al quale si fa riferimento, circa le consistenze e la descrizione di quanto è oggetto del presente avviso.

**La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica d'ufficio, mediante apposita dichiarazione, da inserire nella busta telematica.**

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza

di vendita del 24.09.2024, a cui si fa espresso riferimento, si trovano pubblicati sui siti internet gestiti dalle seguenti società Aste Giudiziarie Inlinea Spa e Astalegale.net Spa e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

##### ***LOTTO N.1 (PUNTO 001 IN PERIZIA)***

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Barletta (BT) alla Via Magenta, n°57. L'abitazione riviene da progetto di divisione approvato dal Tribunale di Trani con Ordinanza del 07/02/2023 e consistente nel frazionamento di un unico grande appartamento in due unità immobiliari di minori dimensioni. L'appartamento oggetto di stima è posto al settimo piano di un edificio condominiale collocato in zona semicentrale del Comune di Barletta. Esso possiede una superficie lorda di mq 73,30, mentre la superficie netta è pari a mq 59,80 ed è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, cucina/pranzo, disimpegno, bagno e camera da letto. Sono presenti, inoltre, n°3 balconi della estensione totale di mq 16,00. Si specifica che uno di tali balconi, precisamente quello orientato ad Ovest con estensione di mq 5,65, non è accessibile dall'interno dell'appartamento. Infatti, la separazione fisica in due unità immobiliari ha riguardato anche il frazionamento di un balcone di maggiore estensione, ma non ha contemplato la trasformazione della finestra in porta-finestra. Pertanto, allo stato attuale è possibile accedere al citato balcone esclusivamente scavalcando il davanzale. In aggiunta, non sono presenti gli impianti di adduzione di acqua potabile, di scarico delle acque grigie e del gas all'interno del vano indicato in planimetria catastale quale cucina/pranzo, ragion per cui tale ambiente non risulta al momento utilizzabile per lo scopo previsto. Identificato al catasto fabbricati: foglio 128,

mappale 712, subalterno 56, categoria A3, classe 5, superficie catastale 82 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, composto da 4,5 vani, posto al piano settimo, rendita euro 546,15. Coerenze: L'appartamento confina a Nord con vano scala condominiale, a Est con area a cielo aperto e vano ascensore, a Ovest con area a cielo aperto e altra unità immobiliare, a Sud con Via Goito.

**Si precisa che, per ulteriori informazioni descrittive dell'unità immobiliare de quo, ci si riporta intergalmente all'elaborato peritale, a firma dell'Arch.Francesca Caldaro-la.**

**Pratiche edilizie e situazione urbanisitica:**

Il compendio pignorato è stato realizzato in forza di Concessione edilizia n°102/86 per lavori di "Costruzione di fabbricato per civile abitazione". L'agibilità è stata rilasciata in data 10/04/1989. Concessione edilizia in voltura n°102/86 del 04/04/1987. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n°698/2022 per "Divisione giudiziale di immobile", intestata al Tribunale di Trani. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata presentata in data 23/06/2022. L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

**Conformità urbanistica-edilizia e catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non si è rinvenuta la segnalazione certificata di agibilità relativa al frazionamento immobiliare. La difformità è regolarizzabile mediante presentazione presso il Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Barletta di Segnalazione Certificata di Agibilità da parte di tecnico abilitato.

Presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (cosiddetta SCA): € 800,00 Oneri totali: € 800,00.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: successivamente al frazionamento immobiliare non sono state aggiornate le tabelle millesimali condominiali. Pertanto, i millesimi

di proprietà sono tuttora riferiti alla originaria consistenza immobiliare con conseguente difficoltosa ripartizione degli oneri a carico delle due nuove unità immobiliari. La difformità è regolarizzabile mediante aggiornamento delle tabelle millesimali da parte di tecnico abilitato. Aggiornamento delle tabelle millesimali: € 500,00 Oneri totali: € 500,00.

**Certificazione energetica e conformità degli impianti**

- . Non esiste il certificato energetico /APE;
- . Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti;

**Spese annue di gestione dell'immobile**

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.500,00.

-Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: vi sono alcune spese per lavori condominiali già deliberate. I lavori sono stati parzialmente eseguiti(impermeabilizzazione del torri-  
no), mentre altri sono attualmente oggetto di revisione.  
€ 0,00.

-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.055,14.

**-Stato del possesso:** alla data del sopralluogo (07/03/2024) l'immobile risultava libero.

**PROVENIENZA:**

Il compendio pignorato è pervenuto al debitore in forza di atto di compravendita immobiliare del 08.06.1989 rogato dal Notaio Palumbo Davida di Corato, Rep. 6745- Reg. 1331 registrato in data 19.06.1989- Vol. n. 16158.1/1989 in atti dal 04.06.1991 per la quota in comproprietà di 10/20. La piena proprietà dell'immobile in oggetto in capo al debitore deriva da Atto Amministrativo DECRETO del 07.02.2023 Pubblico Ufficiale Tribunale Trani Rep. n.. 272 - Ordinanza di Approvazione del Progetto di Divisione Trascrizione n.

2581.1/2023 Reparto PI di Trani in atti dal 13.02.2023.

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO: €. 58.446,50 (eurocinquantomilaquattrocentoquarantasei/50)**

**OFFERTA MINIMA: €.43.834,90 (euroquarantatremilaottocentotrentaquattro/90)**

**RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.170,00 (euromillecentosettanta/00)**

**1) MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

a) L'offerta, in bollo da € 16,00, deve essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente, è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571, comma 3, cpc, e dovrà essere presentata **entro le ore 12:00 del giorno (04.03.2025) antecedente** a quello della data di vendita (**05.03.2025, ore 10:00**).

a.1.) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, in via telematica, l'offerta tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia o il portale del gestore della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa (**piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**) 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](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 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 fisca-

le/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; 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.4) 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 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 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;

**e) 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. nr. 32/2015, a favore del TRIBUNALE DI TRANI R.G.ES.232/2023- **Iban IT74X088444156000000706393-** Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle, fil. Di Molfetta, causale bonifico "cauzione vendita del 05.03.2025- Proc. Es. nr. 232/2023 RG.ES.", con allegazione della ricevuta del bonifico eseguito con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (**04.03.2025** H 12:00) del giorno precedente la vendita (**05.03.2025**, H 10:00).

**f) 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 di cui al punto 3, lettera e.

**2. Esame delle offerte**

Il giorno **05.03.2025**, alle ore **10:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la deliberazione delle stesse, 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.

#### **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 al punto 13.

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 possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano preesistenti le istanze di assegnazione di cui al successivo punto 13.

##### **b) Pluralità 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 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 nel 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 proposte di aggiudicazione di cui al punto 13.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il

professionista delegato aggiudicherà l'immoibile 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 dell'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 di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'articolo 573 c.p.c

#### **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) 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 versato a titolo di cauzione.

#### **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.

#### **Finanziamenti**

Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet [www.abi.it](http://www.abi.it). E' possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura contattando il Professionista Delegato avv. Saverio Gadaleta, con studio in Molfetta alla via Molfettesi d' Argentina, 32, al numero telefonico 349.2924435, oppure inviando una mail all'indirizzo [avv.saveriogadaleta@libero.it](mailto:avv.saveriogadaleta@libero.it).

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sui siti gestiti dalle seguenti società Aste Giudiziarie Inlinea Spa e Astalegale.net Spa e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Si omette il nome dei debitori, ai sensi e per gli effetti della disciplina sulla privacy.

**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; sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicchè 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori), 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; d) che 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; e) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;-è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio; f) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del

progetto di distribuzione;- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; g)che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità come innanzi individuati; h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; i)che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul portale delle vendite giudiziarie, sul quotidiano La Repubblica, Edizione di Bari, sui siti internet delle seguenti società Aste Giudiziarie Inlinea Spa e Astalegale.net Spa nonché mediante affissione di n. 10 manifesti murali nel comune di ubicazione dell'immobile.

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

Trani, li 10 dicembre 2024

*Il Professionista Delegato*

*Avv. Saverio Gadaleta*