



Proc. n. 80 R.G. Es. Imm. 2025

**TRIBUNALE DI TRANI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Avv. Francesco Catapano, iscritto al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Barletta (BT) alla Via Chieffi n.8 (pec: francesco.catapano@pec.ordineavvocatitrani.it; tel: 0883534138), delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Trani, dott.ssa Diletta Calò nella procedura esecutiva n.80/2025 R. G. Es. Imm., con ordinanza del 27.01.2026;

**AVVISA**

che il giorno **24 GIUGNO 2026, alle ore 12:00**, per il tramite della piattaforma **www.garavirtuale.it** si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile relativo alla procedura esecutiva n.80/2025 R.G. Es. Imm., di seguito descritto, nelle forme di rito, mediante le modalità di cui alla "vendita sincrona telematica" ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32:

**LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Terlizzi (BA), alla Via Tiziano Vecellio n. 42, piano terra.**

Identificato al catasto fabbricati, al **foglio 22, particella 1464, sub 1**, cat. A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 41 mq, rendita €.72,82, piano terra

**VALORE BASE: €28.981,00 (ventottomila novecento ottantuno/00)**

**OFFERTA MINIMA: €21.735,75 (ventunomila settecento trentacinque/75)**

**RILANCIO MINIMO in caso di gara: €1.000,00 (mille/00).**

Stato di Occupazione: l'immobile è libero

Provenienza: perviene al debitore con atto di compravendita per notar Cagnetta del 29.07.2024 n.7639/5983 Rep./Racc., trascritto presso la Conservatoria di Trani il 07.08.2024 ai nn.18660/15114

L'immobile, la cui superficie commerciale è di circa 58,00 mq., è ubicato a piano terra di una palazzina di tre piani (terra, primo e secondo) nel Comune di Terlizzi in Via Tiziano Vecellio civ.42, angolo Via Brunelleschi, nella parte della città classificata come Centro Storico (tipologia A2) sottoposto a tutela, con accesso diretto dalla pubblica via mediante apertura a uso porta dotata di saracinesca metallica, la cui modifica e ampliamento risulta assentita con nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 112 del 06.09.1972.

L'immobile si compone di un unico ambiente al cui interno è stato realizzato un solaio intermedio in cemento armato, funzionale alla realizzazione di un soppalco, privo di titolo abilitativo, al quale si può accedere mediante l'utilizzo di una scala ripida o a pioli, da appoggiare ad un manufatto di base anch'esso privo di requisiti di sicurezza.

Il soppalco, per il quale non risultano riscontri autorizzativi né verifiche strutturali agli atti, incide negativamente sull'altezza utile dei locali sia inferiori che superiori, determinandone l'inidoneità all'uso abitativo secondo i parametri minimi di abitabilità previsti dalla normativa vigente. Pertanto, la demolizione del soppalco costituisce l'unica soluzione tecnicamente sostenibile, al fine di ripristinare le condizioni minime di abitabilità e non compromettere il valore commerciale dell'immobile

Il vano in piano ammezzato realizzato con la costruzione del solaio in c.a. non risulta nell'atto di acquisto della dante causa dei danti causa del debitore esecutato e si è trasferito alla stessa (ed ai successivi acquirenti) quale pertinenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 818 c.c.

L'immobile si presenta in stato di degrado generalizzato, con finiture interne ammalorate, intonaci compromessi, umidità diffusa. L'impianto elettrico è obsoleto e non conforme alle vigenti normative di sicurezza. Non sono presenti impianti idrico-fognari e servizi igienici.

La costruzione dell'immobile è antecedente il 01.09.1967 e precisamente anteriore al 17.08.1942

Non risultano rilasciati né titoli edilizi, né certificazione di agibilità.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato redatto in forma digitale dall'ing. Antonio Antonelli in data 05.07.2024 e regolarmente depositato sulla piattaforma "APE Puglia".

Tutte le opere abusive dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario, sul quale graverà dunque la riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Qualora e nella misura in cui ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà comunque avvalersi delle disposizioni di cui alla legge 47/85 e al DPR 380/01, e presentare, a propria cura e spese, domanda di condono entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Circa la consistenza, descrizione e stima del bene oggetto del presente avviso, si rinvia alla relazione del 27.12.2025 a firma dell'esperto Ing. Valerio Savona, consultabile in copia nello studio del professionista delegato, nonché sui siti internet, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it)

**Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima**

#### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA**

1. Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta, personalmente o a mezzo di procuratore legale, in quest'ultimo caso anche per persona da nominare.
2. **Offerte telematiche nella vendita senza incanto:** a) L'offerta di acquisto, deve essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571, comma 3 c.p.c. e dovrà essere presentata, entro le **ore 12:00 del 23 GIUGNO 2026**, con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n.32, 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. a.1) 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 iva, residenza, eventuale 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 offerente minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dal/i genitore/i, previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) 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; b.3) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; b.4) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, e l'indicazione del lotto; b.5) 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; b.6) l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; b.7) il 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; b.8) **la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima (da allegare alla domanda)**; b.9) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; c) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 c.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 all'esame delle offerte (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le

generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; d.1) 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; d.2) il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria; e) 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.

3. **Cauzione nella vendita senza incanto.** 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 la **BANCA BNL S.P.A. – Filiale di Barletta, intestato a "PROC.ES.IMM. 80/2025 TRIB.TRANI", IBAN: IT49V010054135000000007251 con causale "Versamento cauzione lotto unico proc. es. n.80/2025 R.G. Es. Trib. Trani"**, allegando la ricevuta del bonifico effettuato. 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.
4. **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.
5. **Esame delle offerte.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **24 GIUGNO 2026, alle ore 12:00** 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.
6. **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 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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano state presentate le istanze di assegnazione. b) 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'antiorità 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.

7. **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), con le stesse modalità e sul medesimo conto corrente sul quale ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione. 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
8. **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.
9. **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.
10. **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.

11. La vendita: **a)** avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione alla L.n°47/85 ed al DPR n°380/01) e con le tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; **b)** avverrà a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; **c)** non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed oneri di qualsiasi genere (esempio: oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò dato 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)** gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; **f)** la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
12. **Finanziamenti** I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è consultabile presso il professionista delegato, la Cancelleria del Tribunale e sul sito Internet **www.abi.it**;
13. **Richieste di visita** Le richieste di visita dovranno essere inoltrate esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche.
14. Presso lo studio del professionista delegato, in Barletta alla Via Chieffi n.8, è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura previo appuntamento da fissarsi telefonicamente al numero 0883.534138
15. Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima, vengono pubblicati in Internet sui siti [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)
16. Per tutto quanto qui non previsto si fa rinvio all'ordinanza di vendita ed alle vigenti norme di legge.

Barletta, lì 23.02.2026

Il professionista delegato  
Avv. Francesco Catapano