



Proc. N. 86/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Antonio Strignano, con studio in Barletta (BT) alla Via Pier delle Vigne n. 7 (tel. 0883 333635– cellulare 3395917868 – pec. avv.strignano@pec.ordineavvocatitrani.it), in qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del 16.10.2025 emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani Dott.ssa Francesca Pastore

AVVISA

che il giorno **11 GIUGNO 2026 alle ore 11.00** , per il tramite della piattaforma internet www.spazioaste.it della società Astalegale.net, si procederà alla vendita senza incanto relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 86/2024 mediante le modalità della vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, del seguente immobile con le modalità ed alle condizioni appresso riportate:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento sito in Corato (Bari) alla Via Lama di Grazia n. 6/B, interno 11, piano terzo, della superficie commerciale di 86,50 mq. che ha accesso da posizione centrale rispetto al pianerottolo del vano scale condominiale, composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, bagno, tinello-cucina, salotto e due camere da letto, oltre a due balconi con affaccio su Via Lama di Grazia.

Il fabbricato (Scala A) di cui fa parte l'appartamento in vendita è stato edificato unitamente ad altri due fabbricati contigui (Scala B e Scala C) negli anni compresi tra il 1982 ed il 1987. L'intera area sulla quale insiste il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto della vendita, così come tutto il quartiere limitrofo, sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico vista la presenza di tutte le urbanizzazioni sia primarie che secondarie.

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono sia nelle finiture edili che nelle dotazioni impiantistiche, tenuto conto che il fabbricato del quale fa parte è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria alle facciate.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Corato, Foglio 25, particella 250, subalterno 11, Via Lama di Grazia 6/B, interno 11, piano 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 83 mq., Rendita € 271,14.

Stato di occupazione: occupato dagli esecutati.

Situazione urbanistico-edilizia.

Il bene immobile in vendita fa parte di un fabbricato ricadente nella Zona “B2- zone in via di completamento” del Comune di Corato ai sensi del P.R.G. vigente e sotto il profilo edilizio ed urbanistico risulta regolare per la legge n. 47/1985 e non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e neppure diritti demaniali o usi civici e risulta agibile. Il fabbricato di cui fa parte il bene in vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi: concessione edilizia del 20/01/1982 (progetto n. 86/81); concessione edilizia in variante del 09/12/1983 (progetto n. 94/83); concessione edilizia in variante del 22/02/1986 (progetto n. 430/85) ed è stata altresì rilasciata Autorizzazione di abitabilità in data 17/02/1987.

Corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento ed i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L’immobile seppure gravato del diritto di abitazione in capo all’esecutata è da ritenersi libero da vincoli in quanto tale diritto di abitazione non è opponibile alla procedura esecutiva immobiliare in quanto successivo all’iscrizione dell’ipoteca.

Titolo di provenienza.

Atto di compravendita per Notaio Dott. Claudio La Serra di Corato del 27/09/2025, repertorio n. 37965, raccolta n. 11060 registrato a Trani il 04/10/2005 al n. 3995 e denuncia di successione Volume 88888, Numero 260880 Anno 2023 presentata il 05/06/2023.

PREZZO BASE D’ASTA: Euro 73.957,50 (settantatremilanovecentocinquantasettemila/50)

OFFERTA MINIMA: Euro 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene immobile si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, 380), 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 al fabbricato; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 degli impianti 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 riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Il bene immobile oggetto di vendita forzata in questione è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella perizia redatta dall’esperto l’Ing. Nicola de Nicolò depositata il 16/09/2025 alla quale espressamente si rinvia anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù

esistenti, eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravante sull'immobile nonché per la consistenza e descrizione dello stesso. L'offerente dovrà nella propria offerta inserire la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma n. 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese ed ove possibile, entro il termine di 120 giorni, dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione ricorrendone i presupposti. Resterà inoltre a carico dell'aggiudicatario ogni onere di adeguamento alla vigente normativa catastale e in particolare alla normativa di cui al D.L. 31.05.2010 n. 78 convertito in legge del 30.07.2010 n. 122 in caso di trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione o diritti reali.

Le spese di aggiudicazione e gli onorari del professionista delegato, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative di vendita, sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 bis disp.att.c.p.c., con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 cod. civ..

Qualora l'aggiudicatario non lo esoneri, 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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e, unitamente all'ordinanza per esteso ed alla relazione di stima dell'esperto sui siti internet gestiti dalle società Astalegale.net S.p.A. e Abilio.

Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di n. 10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del comune di ubicazione dei beni. Per l'ipotesi di ricorso al finanziamento bancario si informa che esiste apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari e l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet www.abi.it

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) L'offerta deve essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente ed è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro le ore 11.00 del giorno precedente la vendita 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 mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito del Gestore della vendita della società Astalegale.net come individuato dal G.E. nella propria ordinanza di vendita delegata (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 cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale / partita iva, 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 e, in caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta dovrà contenere, inoltre, l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita, nonché data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita con i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta.

c) L'offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata o anche inferiore ma non al di sotto dell'offerta minima così come indicata. L'importo da versarsi a titolo di cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto con indicazione nell'offerta della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento ed il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto dello stesso bonifico.

d) L'offerta dovrà contenere: 1) l'indicazione del termine non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione tale termine si intenderà di centoventi giorni; 2) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'Ing. Nicola De Nicolò e di tutti i suoi allegati; 3) 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. n. 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 (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.

Cauzione. Con l'offerta senza incanto deve essere versata una cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico 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 Nazionale del Lavoro ed intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare n. 86/2024 R.G.Es. Tribunale di Trani **IBAN:**

IT86B010054135000000007182 con causale “versamento cauzione lotto unico proc. esec. imm. N. 86/2024 R.G.Es. Trib. Trani”. 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 della procedura 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 della 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 cauzione al netto degli oneri bancari.

Inefficacia dell’offerta. Sarà inefficace l’offerta pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione, nonché quella inferiore all’offerta minima e quella non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità di cui sopra.

Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L’esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **11 giugno 2026 alle ore 11.00** mediante la modalità telematica di cui all’art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 “Vendita sincrona telematica” ovvero tramite il portale www.astalegale.net.

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 e comunque è quanto meno pari all’offerta minima il professionista delegato può fare 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 avvenire 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.

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 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 e 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.

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, voltura, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 cod. civ..
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 di denaro non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

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

Tutte le attività connesse alla presente vendita saranno espletate dal sottoscritto professionista delegato e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita contattandolo previo appuntamento al numero telefonico 0883 333635 o all'indirizzo di posta elettronica avv.strignano@libero.it

Barletta, li 25.02.2026

Il professionista delegato

Avv. Antonio Strignano