



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(con modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/2015)

Giudizio di divisione n.4786/2023 R.G.

Il sottoscritto **Avv. Antonia Baldassarre**, del Foro di Trani, delegato alle operazioni di vendita -ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.- con ordinanza del 15/11/2025 ed in ossequio all'ordinanza di vendita emessa in data 25/02/2025 nel **Giudizio di divisione n.4786/2023 R.G.**,

RENDE NOTO AL PUBBLICO

che il giorno **16 GIUGNO 2026 alle ore 10,00 col seguito**, procederà alla **vendita senza incanto**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "**Vendita sincrona telematica**" sul portale del Gestore delle vendite pubbliche www.astetelematiche.it, della seguente consistenza immobiliare:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 del "*locale a piano cantinato in Barletta, ad uso esercizi sportivi e/o palestra, avente accesso dal civico n. 16 di Via Giovanni Boccaccio, della superficie catastale totale di mq.461*", facente parte del fabbricato "B" e del fabbricato "C" del complesso edilizio compreso tra la Via Petrarca ed il Viale Dante Alighieri, avente accesso sia dal Viale Dante Alighieri n. 31 che dall'accesso pedonale di Via Boccaccio. Confina con detta Via Boccaccio e con proprietà di terzi, salvo altri e più recenti confini.

In Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al foglio 87, particelle graffate 1296 sub 50 e 1749 sub 49, Via Giovanni Boccaccio n. 16, piano S1, categoria D/6, rendita € 2.355,00 (già particelle 1296/49 e 1749/47, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 429, superficie catastale totale mq 461, a seguito di variazione della destinazione del 16/03/2019, pratica n. BA0057490 in atti dal 19/03/2019).

Pratiche edilizie:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare innanzi descritta è stato realizzato in forza di concessione edilizia n.121/82 rilasciata dal Sindaco del Comune di Barletta in data 6/8/1982 e successive autorizzazioni n.59/89 del 31/3/1989 e n.135/89 del 12/7/1989. Successivamente detta unità immobiliare è stata oggetto di: SCIA protocollata in data 5/11/2015 n.147/2015 - pratica web n.280/2015; SCIA protocollata in data 11/12/2015 n.188/2015 - pratica web n.332/2015; SCIA n.136/2018 - pratica web 1376, protocollata in data 20/3/2018 al n.22252, integrata con documentazione protocollata in data 4/2/2019 al n.7165, per cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori in data 16/3/2019; CILA n.230/2019 per opere interne di manutenzione straordinaria prot.21486 del 30/3/2019; pratica

integrativa prot.23123 del 8/4/2019; seconda integrazione prot.42150 del 25/6/2019; pratica fine lavori prot.64150 del 30/9/2019.

Provenienza:

L'unità immobiliare è pervenuta ai condividenti, per la quota di ½ ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Giovanna Dilillo da Barletta del 7 dicembre 2021, rep.37989 e racc.11211, registrato a Barletta il 21/12/2021 al n.12690, trascritto a Trani il 22 dicembre 2021 ai nn.22585 di RP e 28750 di RG.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

A seguito dell'esecuzione delle opere interne di manutenzione straordinaria non risulta eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale. Trattasi di difformità catastale regolarizzabile a cura e spese dell'aggiudicatario con oneri di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta.

Stato di possesso: L'immobile è occupato da una società sportiva dilettantistica, in virtù di contratto di locazione con scadenza del primo sessennio al 19 settembre 2027, per un canone mensile di € 600,00 oltre Iva.

VALORE BASE D'ASTA: euro 210.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 157.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 4.200,00

- Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituite, pesi, oneri ed ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per tutto ciò che concerne la consistenza, la descrizione e lo stato di manutenzione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alla relazione di stima del 16/08/2024, comprensiva degli allegati, a firma dell'Ing. Amalia Palma, pubblicata -unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita- sui siti internet di seguito indicati.

Pertanto, la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza ed accettazione della suddetta relazione di stima e nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta, del seguente tenore letterale *"Il sottoscritto (nome e cognome) nato a ... il .. dichiara di aver prima d'oggi letto, studiato ed approfondito le relazioni a firma dell'Ing. Amalia Palma, relativamente all'immobile oggetto della propria offerta di acquisto e di accettarne il contenuto integralmente senza eccezioni o riserve"*.

- Si precisa:

-che la vendita ha luogo 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;

-che la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-che la vendita nell'espropriazione forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché 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 non pagate dal debitore), anche se occulti, sconosciuti 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.

- In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, entro il termine di 120 giorni. 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, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla 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, c.c..

- 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 di vendita ed alla relazione di stima dell'esperto, sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Barletta (BT) e lo stesso sarà altresì pubblicato, per estratto, sul quotidiano "La Repubblica".

- Per l'ipotesi di ricorso al finanziamento bancario, si informa che esiste apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet www.abi.it e presso la Cancelleria del Tribunale di Trani.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA

a) chiunque, eccetto i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla gara; gli interessati all'acquisto potranno formulare l'offerta personalmente o a mezzo di procuratore legale per persona da nominare ex artt. 579, terzo comma e 583 c.p.c.;

b) l'offerta dovrà essere presentata esclusivamente in via telematica entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 di seguito sintetizzate:

b.1) gli interessati all'acquisto dovranno formulare l'offerta mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it. A tale modulo è possibile accedere dalla scheda relativa al lotto in vendita. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche";

b.2) l'offerta dovrà essere inviata a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, e 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;

b.3) 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;

b.4) in alternativa, sarà possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tale 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa allorché saranno eseguite a cura del Ministero delle Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

b.5) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentate ai sensi del DPR 447/2020. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario;

c) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

d) l'offerta è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571, co.3, c.p.c., ovvero che: 1) il Giudice disponga l'incanto; 2) siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

e) l'offerta deve contenere:

e.1) l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., residenza/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, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015.

In caso di **offerente coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e all'offerta dovrà allegarsi anche copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..

In caso di **offerente minorenni**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare e all'offerta dovrà allegarsi copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

In caso di **offerente interdetto, inabilitato o con amministratore di sostegno**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare e all'offerta dovrà allegarsi copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

In caso di **offerente ditta individuale**, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della ditta, inclusi partita i.v.a. o codice fiscale, ed alla stessa dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, di data non anteriore a tre mesi.

In caso di **offerente, nella qualità di legale rappresentante di una società** (sia essa di persone che di capitali), l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della società, inclusi partita i.v.a. o codice fiscale, ed alla stessa dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, di data non anteriore a tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

In caso di società di capitali amministrate da un Consiglio di Amministrazione, occorre allegare anche l'estratto autentico della delibera consiliare di autorizzazione.

In caso di **offerta formulata da più persone**, alla stessa andrà allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti -per atto pubblico o per scrittura privata autenticata- in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta o del soggetto titolare della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*. Nell'offerta o nella procura dovranno specificarsi le quote o i diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti.

In caso di **offerta per persona da nominare**, che può essere formulata solo da un procuratore legale, quest'ultimo -in caso di aggiudicazione-, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte dovrà recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. Nella occasione 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 formulato l'offerta la quale dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina. Di tale operazione il Professionista Delegato redigerà apposito verbale che depositerà nel fascicolo telematico per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria ed a spese dell'aggiudicatario.

e.2) l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura, l'anno e il numero del registro generale (R.G.) della procedura ed il nome del Professionista Delegato alla vendita;

e.3) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

e.4) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

e.5) **l'indicazione del 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 dello stesso valore base (pari all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita), e **dell'importo versato a titolo di cauzione**, unitamente alla data, orario e numero di CRO del bonifico (ovvero i caratteri dal sesto al sedicesimo del TRN) effettuato per il versamento ed al codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

e.6) l'indicazione del 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 pari a centoventi giorni;

e.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

e.8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

f) **cauzione nella vendita senza incanto**: l'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto**, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Giudizio di divisione n. 4786/2023 R.G. Tribunale Trani" al seguente IBAN: IT10 Y030 3241 7200 1000 1207 835, ex art. 12, D.M. nr. 32/2015, con causale "Cauzione Giudizio divisione n. 4786/2023 R.G. Tribunale Trani" ed allegare all'offerta copia della ricevuta del bonifico "irrevocabile". In ogni caso, qualora al momento dell'apertura delle buste la somma versata a titolo di cauzione non risulti accreditata sul c/c intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

g) **l'offerta è inefficace** se: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto;

ESAME E MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

h) l'esame delle offerte, la deliberazione sulle stesse e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo il giorno 16 GIUGNO 2026 alle ore 10.00 col seguito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica" sul portale del Gestore delle vendite pubbliche www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica innanzi indicata.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del suddetto Gestore della vendita previa registrazione sul portale;

i) modalità di deliberazione sulle offerte:

i.1) Offerta unica:

Se l'offerta è pari o superiore al valore base (prezzo base) d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto (e, dunque, risulta essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita), il Professionista Delegato darà 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.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

i.2) Pluralità di offerte:

In tutti i casi in cui vi siano più offerte valide, 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 con modalità sincrona secondo il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di tre minuti tra un'offerta e l'altra.

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. 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'antioriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

l) all'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà a questi ultimi restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione medesima;

m) l'offerente aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine di giorni centoventi, *non suscettibile di proroghe*, -o nel diverso inferiore termine indicato in offerta- dalla aggiudicazione definitiva, detratta la somma già versata a titolo di cauzione, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, ovvero a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Giudizio di divisione n. 4786/2023 R.G. Tribunale Trani" al seguente IBAN: IT10 Y030 3241 7200 1000 1207 835, con valuta di accredito entro lo stesso termine, con causale "Saldo prezzo Giudizio divisione n. 4786/2023 R.G. Tribunale Trani"

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 precedente 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, nello stesso termine e nella misura indicata, mediante versamento diretto in favore della procedura delle somme erogate e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita;

n) nello stesso termine stabilito per il pagamento del saldo prezzo, e con le stesse modalità di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà depositare un **fondo spese**, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), a copertura delle spese poste a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione nonché onorari del professionista per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, 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, c.c..

o) in caso di mancato versamento, nel termine stabilito, del saldo del prezzo e del fondo spese, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att. c.p.c.;

p) nella vendita senza incanto la aggiudicazione è di regola definitiva e non verranno prese in considerazione offerte in aumento presentate successivamente alla stessa;

q) ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita -previo appuntamento- presso lo Studio del **Professionista Delegato Avv. Antonia Baldassarre, in Trani alla Via Bebio n. 67** (e-mail: avv.a.baldassarre@gmail.com, pec: antonia.baldassarre@pec.ordineavvocatitrani.it; tel. 0883.580014 – 338.3938125);

r) i testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita sono depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Trani, custoditi in copia presso lo studio del Professionista Delegato nonché pubblicati (con omissione dei dati sensibili) sul sito internet www.astegjudiziarie.it, e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

s) per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Trani, lì 10/04/2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Antonia Baldassarre