

Avv. Carlo Barracchia
Via Romania, 27 – BARLETTA
Tel. 0883 331596 – Fax 0883 532077



N. 75/2024 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 dalla Giudice dell'Esecuzione dottoressa Diletta Calò, con ordinanza del 5 marzo 2025, e successivo provvedimento del 24 marzo 2026,

AVVISA

che il giorno **30 giugno 2026** alle **ore 11,00**, per il tramite della piattaforma www.spazioaste.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 telematicamente previo accesso e registrazione sul portale www.spazioaste.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, dell'appartamento nel comune di Molfetta (BA) alla via Don Cosmo Azzollini n.8, piano sesto, consistenza 8 vani, superficie catastale 147 mq, identificato al catasto fabbricati al foglio 9, particella 1102, subalterno 13, categoria A/2, classe 5, rendita catastale € 1.322,13.

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano sesto (ultimo piano) di un edificio condominiale costruito nel 1966.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è suddivisa in un ampio ingresso, soggiorno, tre camere da letto, cucina, sala da pranzo e due bagni, uno dei quali è dotato di antibagno. Tutti i vani sono aerati e

illuminati, con portafinestre che si affacciano sulla veranda coperta, la quale si estende verso via Giovinazzo e via Don Cosmo Azzollini.

Nelle porzioni terminali della veranda sono presenti due ripostigli: il primo, prospiciente via Giovinazzo, ha accesso diretto dalla veranda; il secondo, prospiciente via Don Cosmo Azzollini, è accessibile dalla camera da letto.

Annesso alla zona ingresso c'è un vano ampliato, privo di titolo abilitativo, non sanabile e che richiede il ripristino dello stato ante operam. Tale ripristino prevede la rimozione dell'infisso sul parapetto e la realizzazione di un muro di compagno arretrato, al fine di ripristinare il balcone come riportato nel titolo edilizio originario rilasciato dal Comune di Molfetta. Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore che serve tutti i piani.

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, con normali segni di usura delle finiture interne. Si segnala la presenza di fenomeni di infiltrazione nell'intradosso del solaio del sovrastante lastrico solare condominiale, che ai fini della presente stima può considerarsi di entità normale.

La costruzione dei beni oggetto di stima è antecedente il 01.09.1967.

Regolarità edilizia

La costruzione dell'edificio ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è stata realizzata in forza del progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 27/11/1964, inizio lavori in data 10/08/1965, giusta licenza di costruzione n.812 in data 18/03/1965, ultimazione dei lavori definitiva in data 16/06/1966. Certificato di agibilità n.3622 del 29/09/1966.

L'unità immobiliare è stata oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n.6782 ai sensi della L. 47/85 in data 16/01/2001 per le opere consistenti nella realizzazione di due ripostigli e nella copertura di una veranda costituita da montanti in acciaio e chiusura in materiale plastico. Questi titoli abilitativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molfetta.

A seguito del raffronto tra lo stato dei luoghi, emerso durante il primo accesso per la stima, e i titoli abilitativi sopra menzionati, sono state rilevate delle difformità, consistenti in un aumento volumetrico in corrispondenza del disimpegno prospiciente l'atrio, come indicato nell'elaborato grafico-planimetrico redatto dal CTU.

Tali difformità non sono suscettibili di sanatoria, in quanto in contrasto con le normative urbanistiche e sismiche, pertanto, si dovrà procedere al ripristino dello stato ante-operam, come previsto nel titolo abilitativo originario.

Il costo relativo al ripristino dei luoghi ammonta ad € 10.000,00, comprensivo delle spese tecniche.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che non è stata eseguita la voltura catastale in quanto come intestatario risulta il precedente proprietario.

L'immobile è occupato dall'unico erede dell'esecutato deceduto in data 26 gennaio 2022 ed è pervenuto a costui a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario, con atto giudiziario del giorno 11 aprile 2022, repertorio n.824, a firma del Cancelliere della Cancelleria della Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Trani.

VALORE BASE D'ASTA: € 179.917,80

OFFERTA MINIMA: € 134.938,35 (75% del prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.600,00

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, ivi compresa l'eventuale quota proporzionale di comproprietà condominiale dei servizi su tutte le parti comuni all'intero fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'immobile oggetto di vendita forzata è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal CTU architetto Salvatore Lanotte il 30 gennaio 2025, che deve essere consultata dall'offerente, 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 architetto Salvatore Lanotte, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sull'immobile.

La relazione di stima redatta dal CTU architetto Salvatore Lanotte, nonché copia dell'ordinanza di vendita, e del presente avviso sono pubblicati sui siti internet, www.astalegale.net, www.venditegiudiziarieitalia.it e www.spazioaste.it.

La copia dell'ordinanza di vendita, nonché del presente avviso sono anche pubblicate sul portale 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 **29 giugno 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.spazioaste.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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (appena sarà operativa) 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 copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso di offerente minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, tramessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica (appena sarà attiva), 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 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 in udienza;
- 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;
- il numero o altro elemento identificativo del lotto;

- descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- 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 dell'elaborato peritale redatto dal CTU architetto Salvatore Lanotte;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

b. **Cauzione nella vendita senza incanto sincrona telematica.** L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al 30% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 sul conto corrente acceso presso la BdM Banca s.p.a. ed intestato alla "**Procedura esecutiva n.75/2024 R.G.Es. Trib. Trani**", IBAN IT76 M054 2441 3500 0000 1005 590 con causale "**cauzione lotto unico proc. es. n.75/2024 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. Le offerte sono irrevocabili salvo che: 1) sia disposta dal Giudice la vendita con incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla presentazione dell'offerta e questa non sia stata accolta.
- e. **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.**
L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **30 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.spazioaste.it.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.
Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.
Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti collegarsi telematicamente in sede di esame delle offerte per eventuali osservazioni in ordine alle stesse offerte.
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'antioriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

- f. **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.

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.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- g. **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.
- h. **Dichiarazione antiriciclaggio.** Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma 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 comma 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.
- i. **Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita 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.

- j. 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nell'elaborato peritale redatto dal CTU architetto 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/o regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, che dovrà presentare a sua cura e spese anche le istanze di sanatoria successive alla vendita.

Si precisa, altresì, 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.

- k. Se l'immobile, al momento dell'aggiudicazione, è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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 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, PEC avv.carlobarracchia@legalmail.it.

Barletta, 17 aprile 2026

Il Professionista Delegato
(Avv. Carlo Barracchia)

