DOTT.SSA MADDALENA ZAGARIA
COMMERCIALISTA e REVISORE CONTABILE
VIA MALPIGHI, 50
76123 – ANDRIA (BT)
TEL./FAX: 0883.88.45.29

TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

SENZA INCANTO

La sottoscritta dott.ssa Maddalena Zagaria con studio in Andria alla via Malpighi, n. 50, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice del Tribunale di Trani, dott.ssa Maria Azzurra Guerra, con ordinanza resa in data 23 gennaio 2024 nella **procedura esecutiva n. 34/2023** R.G.Es.

AVVISA

che il giorno **19 gennaio 2027 alle ore 11:15 e col seguito**, si procederà alla **vendita sincrona telematica** (ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32), **senza incanto**, tramite il portale www.garavirtuale.it (secondo le "condizioni di vendita" di seguito descritte (sub lett. A) dei beni immobili relativi alla procedura esecutiva innanzi indicata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di magazzino/deposito sito in Barletta (BT) alla Via Andria 94, con accesso secondario in via della Pace n. 38.

Il locale al piano terra di via Andria n. 94 è strettamente connesso per lo stesso uso con porzione di superficie di cantinato sottostante avente accesso da rampa di scala interna che consente l'uso univoco dell'immobile. L'unità immobiliare è sistemata in zona semicentrale periferica, lato Sud-Est di Barletta, facente parte di un comparto edilizio compreso tra la via Andria, via Rizzitelli, via della Pace e via Milite Ignoto. L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile è composto da piano cantinato, piano terra e n. 4 piani superiori e risulta essere in discreto stato di conservazione.

L'immobile è provvisto di locale WC dotato di finestrino (affacciante su via della Pace), tazza e lavabo, ricavato in un angolo della parete di piano terra prospiciente via della Pace, con rivestimento interno di piastrelle in ceramica decorata comune a elementi 15 x 15 cm e pavimentato con simili piastrelle. Il locale di piano terra ha due accessi da pubbliche vie (via Andria e via della Pace) costituiti da serrande metalliche esterne motorizzate elettricamente per l'apertura e la chiusura; adiacenti a tali serrande vi sono porte di accesso aventi intelaiatura in alluminio anodizzato e pannelli di vetro opalescenti.

L'immobile a piano terra presenta rifiniture di ordinaria fattura con pareti interne tinteggiate di colore chiaro per l'intera altezza (pari a 3,67 m) ed è suddiviso in due ambienti grazie ad apposita tramezzatura in mattoni forati il cui varco di passaggio (tra la zona del laboratorio prospiciente via della Pace e la zona deposito prospiciente via Andria) è mancante di porta interna. La pavimentazione è costituita da marmette in cemento 40 x 40 cm a media scaglia di segato di pietra. È dotato di impianto idrico-fognario collegato alle reti condominiali mentre l'impianto elettrico, sebbene presente, viene alimentato dalla distribuzione proveniente dal contatore a servizio del locale attiguo mediante collegamento volante. Il locale di piano cantinato ha un'altezza di 3,20 m ed è connesso al locale di piano terra per mezzo di una scala a due rampanti continue di larghezza diversa (1,10 m e 2,45 m) in C.A. rivestita in lastre di marmo. Esso è pavimentato con marmette in cemento 40 x 40 cm a media scaglia di segato di pietra, con pareti perimetrali e pilastri isolati tinteggiati di colore chiaro. Sul soffitto e sulle pareti perimetrali sono fissate con graffe in ferro le tubazioni condominiali fognarie ed idriche di servizio nonché le tubazioni protette da fasciature isolanti relative all'ex impianto termico centralizzato del condominio attualmente dismesso essendo presente la rete gas metano cittadina.

Le pareti perimetrali controterra del cantinato presentano considerevole deterioramento dell'intonaco protettivo a causa dell'umidità diffusa di risalita che si estende anche alle pareti confinanti, lungo una delle quali è stata fissata una pannellatura continua di legno compensato.

L'illuminazione naturale e l'areazione del locale a piano terra, compreso il piano cantinato, è costituito unicamente dalle porte d'ingresso di Via Andria e Via della Pace, nonché da ridotta grata metallica fissata in un tratto della soletta di copertura dell'intercapedine del cantinato prospiciente Via Andria.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Barletta al **foglio 138, particella 429, subalterno 2**, Categoria C2, classe 7, consistenza 358, rendita € 1793,45, piano T-S1, della superficie commerciale complessiva dell'u.i. **389,71 mq**, di cui **85,00** mq a piano terra e **304,71** mq al piano cantinato.

Pratiche edilizie

- Denuncia di costruzione di nuova opera edile (fabbricato) per civile abitazione in data 08/04/1975 in Barletta nel comparto fra via Rizzitelli-Vitrani-Andria, con in calce il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario datato 10/04/1975;
- Disegni di progetto originario con in calce l'approvazione del Comune di Barletta-U.T.C. in data 28/05/1975 del fabbricato per civili abitazioni in via Andria-Strada di P.R.G. (oggi via del Milite Ignoto) e via della Pace: TAVV. nn. 1-2-4-5;

- Licenza di costruzione del fabbricato su suolo edificatorio sito tra le vie Andria, Rizzitelli e Vitrani rilasciata dal Sindaco pro-tempore di Barletta in data 28/07/1975 con pubblicazione all'Albo Pretorio in data 29/07/1975 al n. 766 "in conformità del progetto approvato dalla commissione Edilizia in seduta del 28/05/1975" e successiva Concessione Edilizia rilasciata il 23/07/1977 (non reperibile agli atti);
- Certificato di Collaudo Statico rilasciato dall'ingegnere collaudatore in data 05/03/1978, acquisito dal Genio Civile di Bari (Pratica n. 2194/7 del 22/03/1978);
- Certificazione del Sindaco pro-tempore di Barletta attestante l'avvenuta costruzione del fabbricato per civile abitazione "in base al progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25/11/1976 e Concessione Edilizia rilasciata il 23/07/1977" in data 07/07/1978 (dal quale risulta che la costruzione è stata iniziata il 04/09/1977 ed è stata ultimata il 10/12/1977) con in calce il parere favorevole all'abitabilità dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 01/09/1978;
- Certificati di abitabilità della costruzione (parziale) del fabbricato prot. n. 2087/9 rilasciato dall'assessore Igiene e Sanità pro-tempore in data 04/09/1978 e successivo atto di completamento dello stesso fabbricato prot. n. 824 rilasciato dall'Assessore Igiene Sanità e Servizi Sociali pro-tempore datato 23/03/1979 del Comune di Barletta.

Destinazione urbanistica

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di G.R. n. 564 del 17/04/2003 e pubblicata sul B.U.R.P. n. 60 del 10/06/2003, l'immobile ricade in zona Omogenea "B", Sottozona "B1.1" di P.R.G. regolamentata dall'art. 2.19 delle N.T.A. del P.R.G. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Ai fini della tutela paesaggistica di cui al P.P.T.R., la particella individuata ricade in: - Ambito di Paesaggio: "La Puglia Centrale"; - Figura Territoriale Paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"; - Ulteriori contesti paesaggistici delle componenti culturali ed insediative: "Città consolidata", specificatamente regolamentate da specifici indirizzi, direttive e prescrizioni. La particella sopra citata è interessata dalla perimetrazione delle Aree a Media Pericolosità di Inondazione e delle Aree a Rischio Elevato "R3", del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia, con le relative norme tecniche di attuazione. Il titolo è riferito solamente al Comune di Barletta: Foglio n. 138, Particella n. 429.

Stato di occupazione: alla data di accesso l'immobile risulta libero.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali): Importo basato sulla spesa reale.

Spese condominiali ordinarie scadute: sono state comunicate spese per euro 271,76.

Spese condominiali straordinarie scadute: sono state comunicate spese già deliberate per euro 4.431,42.

Difformità urbanistico – edilizia

L'unità immobiliare risulta conforme.

Difformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: la rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti non è stata resa disponibile dall'Ufficio Territoriale di Bari. Per tale ragione si dovrà procedere all'aggiornamento catastale della pratica mediante DO.C.FA. della situazione esistente all'attualità, tenendo conto delle variazioni progettuali accertate. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Onorario tecnico e spese per redazione variazione catastale: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

Valore base: euro 96.549,14 (euro novantaseimilacinquecentoquarantanove/14

Offerta minima: euro 72.411,86 (euro settantaduemilaquattrocentoundici/86)

La misura degli aumenti da apportare alle offerte (in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c.) non potrà essere inferiore ad euro **2.000,00** (**euro duemila/00**)

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, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità , sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
d) è soggetta al regime fiscale previsto dalla normativa vigente.

CONDIZIONI DI VENDITA

a. MODALITÀ. L'offerta deve essere **sottoscritta digitalmente dall'offerente**, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro le **ore 12:00 del giorno 18 gennaio 2027** 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 internet del Gestore della procedura, 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). Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita. L'offerta è irrevocabile salvo che: a) il G.E. ordini l'incanto; b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e l'offerta non sia stata accolta. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

b. CONTENUTO OFFERTA. L'offerta, in bollo da € 16,00 da pagare telematicamente, dovrà contenere:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico di chi sottoscrive l'offerta, e l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione di beni, andranno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati i relativi documenti d'identità. Nell'ipotesi di offerente minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare alla domanda unitamente ai documenti di identità dei genitori. Se l'offerente è una società o un ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi, inclusi P.IVA e/o C.F., recapito telefonico nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante; all'offerta dovrà essere allegata una recente visura camerale dalla quale risultino lo stato della società o dell'ente e i poteri conferiti all'offerente in udienza. Nel caso in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, allegando il Certificato del Registro delle Imprese. Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;
2. ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura e nome del professionista delegato;
3. data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
4. dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
5. il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore 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 di bonifico;

6. il 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;
7. la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia;
8. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

c. OFFERTA EX ART. 12 CO. 4 E 13. La presentazione dell'offerta secondo le modalità di cui all'art. 12 co. 4 e 13 D.M. n. 32/2015, **sarà possibile solo quando sarà resa operativa dal Ministero della Giustizia.**

d. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE. Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale;

1. 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;
2. 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;
3. 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. Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata la cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015 sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA R.G. N° 34/2023" al seguente IBAN: IT96K0303241344010000948696 con causale "*cauzione lotto unico p. es. n. 34/2023 R.G.E. – Tribunale di Trani*", allegando all'offerta, la ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per la presentazione di offerte (**ore 12:00 del 18 gennaio 2027**).

f. INEFFICACIA. 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 e).

g. ESAME DELLE OFFERTE. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno **19 gennaio 2027, dalle ore 11:15** 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. Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti collegarsi telematicamente, con le medesime modalità, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

h. MODALITÀ DI DELIBERAZIONE.

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, anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, sarà accolta solo nel caso in cui il professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione, e che non siano presentate le istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
2. Pluralità di offerte. Gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, la gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di 3 (tre) minuti:
   - se il prezzo conseguito all'esito della gara sarà inferiore al valore base e fosse stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., quest'ultima prevarrà sulla vendita;
   - in mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione potrà avvenire in favore del maggiore offerente oppure, in caso di offerte uguali, in favore di colui che abbia formulato l'offerta migliore. Nel caso in cui il prezzo conseguibile con la vendita fosse inferiore al valore base e fosse stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588, quest'ultima prevarrà sulla vendita;

i. VERSAMENTO DEL PREZZO. L'aggiudicatario 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 conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA R.G. N° 34/2023" al seguente IBAN: IT96K0303241344010000948696 con causale "*Saldo prezzo lotto unico p. es. n. 34/2023 R.G.E. – Tribunale di Trani*", avendo cura di notiziarne il professionista delegato. 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.

j. FONDO SPESE. L'aggiudicatario verserà 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.) sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA R.G. N° 34/2023" al seguente IBAN: IT96K0303241344010000948696 con causale "*Fondo spese lotto unico p. es. n. 34/2023 RGE – Tribunale di Trani*", avendo cura di notiziarne il professionista delegato.

k. DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L.gs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

l. 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 (digitalmente firmata) di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presenta.

- La relazione di stima degli immobili di cui ai suddetti lotti, nonché l'ordinanza di vendita di cui innanzi, sono pubblicati sul sito internet www.garavirtuale.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.com, www.canaleaste.it, , www.astegiudiziarie.it, e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
- Custode giudiziario degli immobili è lo stesso professionista delegato, dott.ssa Maddalena Zagaria.
- Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, gli interessati potranno rivolgersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o presso lo studio della dott.ssa Maddalena Zagaria in Andria alla via Malpighi, n. 50 (ove si svolgono le

attività delegate) nel giorno di venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00 oppure contattando il Professionista Delegato al n. 0883.884529 o per e-mail: maddalena.zagaria@libero.it.

- Per fissare appuntamenti finalizzati alla visita dell'immobile (non eseguibile nei giorni festivi e prefestivi), è obbligatorio seguire la procedura di prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, istituito dal Ministero della Giustizia.
- 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 presso il sito internet www.abi.it.

Si omette il nome del debitore ai sensi della normativa sulla privacy vigente alla data odierna.

Andria, 09 novembre 2026

Il Professionista Delegato
dott.ssa Maddalena Zagaria