



Tribunale di Trani
Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 256/2023

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO
SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto dott. Riccardo DI NANNI, dottore commercialista con studio in Andria (BT) al viale Don Luigi Sturzo n. 61, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Diletta CALÒ, giusta ordinanza resa in data 11 marzo 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in intestazione,

AVVISA

che il giorno **3 settembre 2025** alle ore **10:00**, per il tramite della piattaforma web www.spazioaste.it, si procederà alla vendita senza incanto del compendio pignorato di seguito descritto, con le modalità disciplinate dall'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica" che prevedono la presentazione delle offerte esclusivamente in via telematica previo accesso e registrazione sul portale www.spazioaste.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

BENE N. 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta indipendente unifamiliare sita in agro di Trani in contrada "Carrara delle Monache". Ad essa si accede da strada secondaria comunale, vecchia vicinale Bisceglie, che costeggia parte della S.S. 16-bis. Il corpo di fabbrica è circondato da pertinenza scoperta pavimentata e da terreno, parte adibito a giardino e parte coltivato, comprensivo del viale di accesso. **Si specifica che il suddetto terreno non è oggetto di pignoramento, pertanto ad oggi il bene risulta intercluso. Dunque in caso di vendita giudiziaria del bene, si dovrebbe costituire servitù di passaggio.** L'unità immobiliare è composta da una serie di vani, alcuni dei quali sanati e altri totalmente abusivi. Gli ambienti sanati sono i seguenti: cucinino, bagno, soggiorno, due camere da letto (oggi unificate in un unico ambiente), veranda coperta (oggi chiusa perimetralmente in assenza di titolo abilitativo). Il lastrico solare, calpestabile, è facilmente raggiungibile tramite una scala di accesso esterna in ferro.

L'immobile risulta composto da struttura in cemento armato, facciate esterne intonacate con basamento in pietra. Il solaio è di tipo tradizionale, la copertura piana è calpestabile ed è accessibile mediante scala esterna in ferro. La pavimentazione esterna è realizzata in scaglie di pietra. La pavimentazione interna è in tavelle di gres porcellanato e cotto, il rivestimento del vano bagno e dell'angolo cottura è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e vetro. Il sistema di oscuramento avviene tramite persiane in legno di colore verde. Gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia costituito da cisterne interrate riempite con acqua potabile trasportata mediante autobotte, impianto fognario costituito da due vasche imhoff, non vi è impianto di riscaldamento tuttavia nel vano soggiorno è presente un valido camino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.60, Part. 370, Categoria A7, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 80, rendita € 247,90, piano T-1.

CONSISTENZA VILLINO: superficie netta 64,00 mq, superficie lorda 64,00 mq, coefficiente 1,00, superficie convenzionale 64,00 mq, altezza 3 m, piano terra.

CONSISTENZA VERANDA: superficie netta 25,00 mq, superficie lorda 25,00 mq, coefficiente 0,4, superficie convenzionale 10,00 mq, piano terra.

La superficie convenzionale totale è di 74,00 mq.

CORRISPONDENZA CATASTALE Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Nello specifico quella che nella planimetria catastale è indicata come veranda coperta è stata inglobata all'interno dell'abitazione con la realizzazione di murature perimetrali e superfici vetrate. Inoltre sono state apportate anche lievi modifiche agli ambienti interni. Le difformità sono regolarizzabili mediante rettifica della planimetria catastale. Costi di regolarizzazione (rettifica planimetria catastale con presentazione del Docfa e onorario tecnico): € 800,00 La rettifica della planimetria catastale potrà essere effettuata previa regolarizzazione edilizia.

CONFINI: L'immobile confina a sud, est ed ovest con il suo terreno di pertinenza (p.lle 317, 318, 320, 321) a nord con p.lla 172 di proprietà altrui.

PATTI: Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO: La villetta si riscontra in sufficiente stato conservativo, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.

PARTI COMUNI: L'immobile pignorato, una villetta indipendente, non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI: Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tuttavia **si sottolinea che l'unico accesso alla villetta risulta essere dalle p.lle 317 e 318 che, pur essendo di proprietà dello stesso debitore esecutato, non sono oggetto di pignoramento. Pertanto si dovrebbe costituire una servitù di passaggio.**

NORMATIVA URBANISTICA: Il bene oggetto di stima è ubicato in agro di Trani alla Contrada delle Monache. In riferimento al PRG del Comune di Trani il bene ricade in zona Agricola "E4" - Ambito Territoriale esteso C del PUTT della Regione Puglia con ulteriori vincoli di carattere paesaggistico.

REGOLARITA' EDILIZIA: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. P.E. n. 403S/1 per lavori di "Realizzazione di una casa rurale alla Contrada Carrara delle Monache". Concessione in Sanatoria presentata in data 27/02/1995 prot. n. 7092 e rilasciata in data 06/09/1999 prot. 403S/1. L'Agibilità non è stata mai richiesta. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal Comune di Trani. Le difformità riscontrate consistono in lievi modifiche interne all'unità abitativa originaria e cospicui ampliamenti della volumetria iniziale in assenza di titolo abilitativo. Nello specifico: - Costruzione di un vano retrostante l'immobile originario composto da camera da letto e cabina armadio. - Chiusura perimetrale della veranda coperta e realizzazione di nuova veranda nella parte antistante la costruzione. - Costruzione di nuova ala composta da soggiorno, camera da letto e vano bagno. Gli ampliamenti abusivi sviluppano una superficie complessiva di circa mq. 125, mentre la nuova veranda coperta sviluppa una

superficie di circa mq. 30,00. Gli ampliamenti realizzati non sono al momento regolarizzabili in quanto non vi sono possibilità di condoni edilizi. Pertanto l'intervento di regolarizzazione consiste nella demolizione degli stessi e nel ripristino della muratura preesistente. Costo di demolizione, smaltimento e ripristino: circa € 16.000,00. Le modifiche interne al nucleo originario si potrebbero regolarizzare con SCIA in sanatoria per un costo pari a € 2.000,00 comprensivo di oneri comunali e onorario tecnico.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta occupato dal debitore e dal figlio minorenni.

La proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta al debitore esecutato in virtù di Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Trani l'11.12.2019, rep. 300, trascritto presso la Conservatoria di Trani in data 13.01.2020 ai nn. 460/346.

Con note di chiarimento redatte in data 13 gennaio 2025 l'esperto stimatore Arch. Antonella Consiglio ha precisato che:

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una villetta unifamiliare indipendente, ubicata in agro di Trani. Catastalmente, è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) al Foglio 60, particella 370, con categoria catastale A/7 (abitazione). La villetta confina con la particella 172, di proprietà di un terzo, e risulta compresa all'interno della particella 317, anch'essa di proprietà del debitore, sebbene quest'ultima non sia oggetto del presente pignoramento. L'accesso alla villetta avviene dalla strada pubblica denominata Carrara delle Monache, proseguendo poi lungo un viale interno pavimentato che attraversa la particella 318, non oggetto di pignoramento, anch'essa di proprietà del debitore e adiacente alla particella 317.

Il viale di accesso non può essere considerato una pertinenza dell'immobile pignorato poiché manca la cosiddetta "graffatura catastale". Questa procedura è necessaria per collegare un terreno ad un edificio e renderlo parte integrante dello stesso. Nel caso specifico, la particella catastale relativa al viale (p.lla 318) è distinta da quella dell'immobile, peraltro è anche identificata al Catasto Terreni a ulteriore conferma di questa distinzione. (cfr Circolare 38/2005 Agenzia delle Entrate).

L'analisi delle caratteristiche dell'immobile staggito e dei terreni circostanti (particelle 317 e 318) ha evidenziato la sussistenza dei presupposti per la costituzione di una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia. Tale servitù potrebbe essere formalizzata attraverso un atto notarile, con un costo stimato di € 1.900,00, comprensivo di oneri e compensi professionali.

Si precisa che oltre agli oneri per la costituzione della servitù di passaggio già quantificati dall'esperto stimatore (euro 1.900,00), la costituzione di un diritto di servitù potrà comportare altresì l'insorgenza di oneri dovuti, a titolo esemplificativo, al riconoscimento di una indennità di passaggio al proprietario del fondo servente.

PREZZO BASE: euro 22.085,00

OFFERTA MINIMA: euro 16.563,75 (75% prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 442,00

La vendita avviene a corpo e non a misura, 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. Eventuali

differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'attestazione di prestazione energetica dell'edificio non è stata rilasciata.

Il custode, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

L'immobile oggetto di vendita forzata è altresì descritto nella relazione di stima redatta in data 21 settembre 2024 e nelle note di chiarimento redatte in data 13 gennaio 2025 dal CTU Arch. Antonella Consiglio, acquisite agli atti del procedimento, che devono essere consultate dall'offerente e in riferimento alle quali quest'ultimo dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di averne preso visione.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima e alle note di chiarimento redatte dal CTU Arch. Antonella Consiglio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sull'immobile.

La relazione di stima e le note di chiarimento del suddetto lotto unico predisposte dal CTU Arch. Antonella Consiglio, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono pubblicati sui siti internet www.astalegale.net e www.venditegiudiziarieitalia.it.

La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono altresì pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita senza incanto avrà luogo alle condizioni e con le modalità previste dall'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, di seguito riportate.

a. Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica. L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, 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 p.e.c. 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 come previsto dall'art. 12, comma 5, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 del D.M. 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 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 dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad euro 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.

Possono presentare le offerte i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c.

Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola domanda di partecipazione per ciascun esperimento di vendita.

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita iva, residenza, eventuale domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile del soggetto che sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o del 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, 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;
- in caso di offerente interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, 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 soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente alla copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore;
- nel caso in cui l'offerente sia un cittadino extracomunitario occorre allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- nell'ipotesi di offerta formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; la procura deve essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare all'offerta il relativo certificato della C.C.I.A.A.;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società/ente occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, le generalità del legale rappresentante ed allegare all'offerta il certificato della C.C.I.A.A., ovvero, la documentazione dalla quale risulti la costituzione della società/ente ed i poteri conferiti al legale rappresentante necessari per la partecipazione alla vendita (solo se non risultanti dalla predetta documentazione);
- 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 entro il terzo giorno (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) successivo all'esame delle offerte, dovrà recarsi presso lo studio del professionista delegato al fine di dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società per cui ha formalizzato l'offerta; a tal fine il procuratore legale consegnerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) ovvero comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha formulato l'offerta, la quale dichiarerà di accettare la nomina;

- ufficio giudiziario, anno e numero identificativo della procedura (R.G.) oltre al nome e cognome del professionista delegato alla vendita;
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- 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 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 addebitata la somma oggetto del bonifico;
- termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione (termine 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 della perizia di stima e delle note di chiarimento redatte dal CTU Arch. Antonella Consiglio;**
- 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;

b. Cauzione nella vendita senza incanto sincrona telematica. 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 DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L., ed intestato a **"TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 256/2023 R.G.ES."**, avente il seguente IBAN n. **"IBAN IT88U071014134000000006577"** indicando come causale **"cauzione lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 256/2023 R.G.Es. Trib. Trani"**, allegando la ricevuta del bonifico effettuato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (**ore 12:00 del giorno antecedente la vendita**); 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. Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, 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 delle somme, al netto degli oneri bancari.

- c. Inefficacia dell'offerta.** Sarà inefficace l'offerta: 1) pervenuta fuori dal termine fissato per la presentazione; 2) inferiore all'offerta minima; 3) non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità di cui sopra.
- d. Irrevocabilità dell'offerta.** L'offerta è irrevocabile 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. Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto 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.

f. Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avranno luogo il giorno **3 settembre 2025** alle ore **10:00**, 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 saranno aperte dal professionista delegato nel giorno e all'orario fissato per la vendita, innanzi riportati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avverrà esclusivamente mediante accesso all'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 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, che potranno essere effettuati entro il termine massimo di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta. 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 procederà 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 (qualora pervenuta), 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 nella 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 e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

g. Versamento del prezzo. In caso di avvenuta aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, nel termine

indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), previa detrazione della cauzione già versata, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. ed intestato a "**TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 256/2023 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN "**IT88U071014134000000006577**", indicando come causale "**saldo prezzo lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 256/2023 R.G.ES. Trib. Trani**". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

In caso di credito fondiario (art. 41 D.Lgs. n. 385/1993) 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 trasferimento. In tutti i casi di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

- h. Versamento del fondo spese.** L'aggiudicatario dovrà inoltre versare un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. ed intestato a "**TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 256/2023 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN "**IT88U071014134000000006577**", indicando come causale "**fondo spese lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 256/2023 R.G.ES. Trib. Trani**". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

Le spese di aggiudicazione e le successive (tra cui le spese di registrazione, trascrizione e voltura), escluse quelle per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'aggiudicatario.

- i) 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.Lgs n. 231/2007. 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.

Gli interessati alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione concordata tra l'A.B.I. e gli Istituti di Credito che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco risulta consultabile sul sito internet www.abi.it.

Per ulteriori dettagli in ordine alle condizioni e modalità di vendita si rinvia a quanto previsto nell'ordinanza dell'11 marzo 2025 resa nell'ambito della richiamata procedura esecutiva.

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 in merito, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Andria (BT) al viale Don Luigi Sturzo n. 61 (tel/fax 0883554639 e-mail riccardodinanni@studiotammaccaro.it), previo appuntamento.

Andria, 22 maggio 2025

Il professionista delegato
dott. Riccardo DI NANNI

