



Tribunale di Trani
Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 138/2023

**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 Francesca Pastore, giusta ordinanza resa in data 30 gennaio 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in intestazione,

AVVISA

che il giorno **10 luglio 2025** alle ore **10:00**, per il tramite della piattaforma web www.garavirtuale.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.garavirtuale.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 appartamento ubicato a Barletta (BT) Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 22, interno 4, piano 2.

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in "Zona 167" residenziale periferica del Comune di Barletta. L'appartamento è costituito da quattro vani e accessori. Tipologicamente è caratterizzato da un vano ingresso, delimitato da un setto in cartongesso che scherma la zona giorno composta da vano soggiorno con cucina a vista e piccolo vano ripostiglio. Un disimpegno distribuisce la zona notte che comprende tre vani letto e due vani bagno.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate e hanno il basamento rivestito in gres per esterni; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione dell'appartamento è in tavelle di gres porcellanato effetto parquet, il rivestimento dei vani bagno e dell'angolo cottura è in gres e ceramica. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco e vetrocamera, completi di zanzariere. Il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco, la porta di ingresso è blindata. L'immobile è dotato di impianto elettrico interamente sottotraccia, completo di impianto di allarme e di luci di emergenza, impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento autonomo a pavimento. I balconi sono attrezzati con armadiature in pvc e sono dotati di chiusure scorrevoli in pvc trasparente, completi di tende oscuranti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.86, Part. 4064, Sub. 24, Categoria A3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 121, rendita € 667,52, piano 2.

CONSISTENZA ABITAZIONE: superficie netta 112,00 mq, superficie lorda 112,00 mq, coefficiente 1,00, superficie convenzionale 112,00 mq, altezza 2.75 m, piano secondo.

CONSISTENZA BALCONE: superficie netta 40,00 mq, superficie lorda 40,00 mq, coefficiente 0,25, superficie convenzionale 10,00 mq, altezza 2.75 m, piano secondo.

La superficie convenzionale totale dell'appartamento è di 122,00 mq.

CORRISPONDENZA CATASTALE Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CONFINI: L'immobile confina a Nord con Viale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, a sud con giardino, ad est con sub 23 di proprietà altrui, ad ovest con altro fabbricato.

PATTI: Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO: L'appartamento è in ottimo stato conservativo, allineato con l'anno di costruzione dello stesso.

PARTI COMUNI: L'immobile pignorato, un appartamento, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte nell'allegato Atto di Assegnazione di alloggio di Cooperativa Edilizia repertorio n. 6024/4588.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI: Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA: In base al PRG del Comune di Barletta l'immobile ricade nel perimetro del nuovo Piano per l'Edilizia Economica e popolare (P.E.E.P.) del Piano di Zona ai sensi della Legge 167/1962.

PRATICHE EDILIZIE: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 987 del 16/10/2010 - PEEP/2010 in forza di Convenzione stipulata in data 16/10/2009 tra il Comune di Barletta e le società cooperative Casa Nova e Casa Felice. Con la suddetta convenzione l'amministrazione comunale ha ceduto alle due società cooperative le aree per la realizzazione dei Fabbricati "6 - 7" del Lotto 4 Settore 4.

- Atto di vincolo destinazione a parcheggio del 28/07/2016 rep. 5608/4272 trascritto a Trani il 02/08/2016 ai numeri 16775/12724 e 16776/12725, registrato a Barletta il 01/08/2016 al n. 6798.

- SCIA prot. 20809 del 06/04/2016 (variante non sostanziale al Permesso di Costruire)

- SCIA prot. 70758 del 15/11/2011.

- Certificato di Agibilità del 14/06/2017.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 ad eccezione di piccole difformità sanabili.

Si sono riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di strutture in pvc a chiusura delle nicchie allocate alle estremità dei due balconi. Le difformità sono regolabili tramite la rimozione delle strutture in pvc.

Oneri di regolarizzazione: € 500,00 (per rimozione di chiusure in pvc).

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI: Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Spese condominiali: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.056,00

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

La proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di assegnazione di alloggio di Cooperativa edilizia a rogito notaio Catapano Giuseppe in data 20 giugno 2017 al rep. 6024 racc. 4588 trascritto a Trani in data 22 giugno 2017 ai nn. 13595/10312.

BENE N. 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Barletta (BT) - Via Don Pino Puglisi n. 15, interno 5, piano S1.

Il bene è costituito da un immobile adibito a box auto sito in "Zona 167" residenziale periferica del Comune di Barletta. Ad esso si accede sia esternamente tramite una rampa carrabile che internamente al fabbricato tramite ascensore.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il fabbricato, di cui il box auto fa parte, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate e hanno il basamento rivestito in gres per esterni; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione del box auto è in cemento. Il sistema di chiusura è costituito da una serranda elettrica in lamiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.86, Part. 4064, Sub. 38, Categoria C6, classe 5, consistenza 34 mq, superficie catastale mq 39, rendita € 140,48, piano S1.

CONSISTENZA BOX: superficie netta 34,30 mq, superficie lorda 38,00 mq, coefficiente 1,00, superficie convenzionale 38,00 mq, altezza 2.55 m, piano S1.

CORRISPONDENZA CATASTALE Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CONFINI: L'immobile confina a Nord con terrapieno, a sud con corsia di manovra, ad ovest vano scala, ad est con sub 37 di proprietà altrui.

PATTI: Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO: Il box auto è in ottimo stato conservativo, allineato con l'anno di costruzione dello stesso.

PARTI COMUNI: L'immobile pignorato, un box auto, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte nell'allegato Atto di Assegnazione di alloggio di Cooperativa Edilizia repertorio n. 6024/4588.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI: Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA: In base al PRG del Comune di Barletta l'immobile ricade nel perimetro del nuovo Piano per l'Edilizia Economica e popolare (P.E.E.P.) del Piano di Zona ai sensi della Legge 167/1962.

PRATICHE EDILIZIE: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 987 del 16/10/2010 - PEEP/2010 in forza di Convenzione stipulata in data 16/10/2009 tra il Comune di Barletta e le società cooperative Casa Nova e Casa Felice. Con la suddetta convenzione l'amministrazione comunale ha ceduto alle due società cooperative le aree per la realizzazione dei Fabbricati "6 - 7" del Lotto 4 Settore 4.

- Atto di vincolo destinazione a parcheggio del 28/07/2016 rep. 5608/4272 trascritto a Trani il 02/08/2016 ai numeri 16775/12724 e 16776/12725, registrato a Barletta il 01/08/2016 al n. 6798.

- SCIA prot. 20809 del 06/04/2016 (variante non sostanziale al Permesso di Costruire)
- SCIA prot. 70758 del 15/11/2011.
- Certificato di Agibilità del 14/06/2017.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI: Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Spese condominiali: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 288,00

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

La proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di assegnazione di alloggio di Cooperativa edilizia a rogito notaio Catapano Giuseppe in data 20 giugno 2017 al rep. 6024 racc. 4588 trascritto a Trani in data 22 giugno 2017 ai nn. 13595/10312.

PREZZO BASE: euro 257.080,00

OFFERTA MINIMA: euro 192.810,00 (75% prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 5.142,00

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 è stata regolarmente rilasciata in data 15 giugno 2016.

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.

Gli immobili oggetto di vendita forzata sono altresì descritti nella relazione di stima redatta in data 17 luglio 2024 dal CTU Arch. Antonella Consiglio, acquisita agli atti del procedimento, che deve essere consultata dall'offerente e in riferimento alla quale quest'ultimo dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di averne preso visione.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU Arch. Antonella Consiglio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sugli immobili.

La relazione di stima del suddetto lotto unico predisposta dal CTU Arch. Antonella Consiglio, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.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.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.

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 minorenni, 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 redatta dal CTU Arch. Antonella Consiglio;**
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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. 138/2023 R.G.ES."**, avente il seguente IBAN n. **"IBAN IT71E071014134000000006507"** indicando come causale **"cauzione lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 138/2023 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 **10 luglio 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.garavirtuale.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.garavirtuale.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. 138/2023 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN "**IT71E071014134000000006507**", indicando come causale "**saldo prezzo lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 138/2023 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. 138/2023 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN "**IT71E071014134000000006507**", indicando come causale "**fondo spese lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 138/2023 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.L.gs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

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 del 30 gennaio 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 aprile 2025

