

Proc. n.216/2024 R.G.Es.



**TRIBUNALE DI TRANI**  
**CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

Si rende noto che davanti al sottoscritto Professionista delegato Avv. Cosimo Marzocca, nominato con ordinanza del 10.06.2025 dal G.E. dott.ssa Diletta Calò, si procederà alla **vendita senza incanto sincrona telematica** del seguente immobile:

**LOTTO N.1**

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento in piano secondo (interno 04) di un edificio di recente costruzione, risalente al 2010, con accesso dal portone-androne scale condominiale civico n.65 del suddetto Viale Alto Adige, con ingresso dalla porta sinistra di chi salendo le scale giunge dal ballatoio, confinante con la gabbia delle scale, con il pozzo luce, con proprietà altrui e con il Viale Alto Adige. L'edificio è dotato di ascensore con fermata a tutti i piani, garantendo così un comodo accesso alle unità.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello e ha una superficie commerciale complessiva di circa 103,60 mq. L'altezza interna utile è pari a 2,70 metri. L'ingresso introduce direttamente in un'ampia zona giorno, articolata in soggiorno-pranzo e cucinino a vista. La zona notte è composta da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una veranda aperta e un balcone. L'ambiente della zona giorno è dotata di porta-finestra che si affaccia su Viale Alto Adige, assicurando buona luminosità naturale. Le camere da letto si affacciano invece sull'atrio interno del fabbricato, mentre il bagno e il disimpegno ricevono luce da un pozzo luce interno. Il ripostiglio è privo di aperture dirette, ma è dotato di un sopraluce verso la zona giorno che permette comunque un minimo apporto di luce.

Per quanto riguarda lo stato conservativo, l'appartamento si presenta in buone condizioni generali. Le finiture interne mostrano solo i normali segni di usura dovuti al tempo e all'uso, ma non si rilevano particolari criticità.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Foglio 219 particella 323 sub 07 (catasto fabbricati del Comune di Andria), int. 04, cat. A/2, Cl. 02, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq., rendita catastale 534,53 euro, piano 2.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato, ove insiste l'unità immobiliare di stima, è stato costruito in conformità del progetto di cui al Permesso di Costruire Numero 82, rilasciato dal Capo Settore Pianificazione del Territorio - Servizio Edilizia Privata - del Comune di Andria in data 22 maggio 2008 (Pratica Edilizia numero 299/2006), nonché Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollate il 14 aprile

2009 - Numero Protocollo 30763/2009 - e il 17 dicembre 2009 - Numero protocollo 106737/2009;

La comunicazione di inizio lavori è stata presentata al Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Andria in data 24 giugno 2008 - Numero protocollo 46319/2008, e la comunicazione di ultimazione dei lavori è stata presentata al suddetto Settore del Comune di Andria in data 20 aprile 2010, Numero protocollo 32315/2010;

L'Impresa venditrice e il progettista - Direttori dei Lavori, hanno rilasciato in data 20 aprile 2010 la dichiarazione di conformità della costruzione ai relativi progetti;

Successivamente sono state eseguite le seguenti SCIA:

S.C.I.A. del 27/10/2010 prot. n. 92431 (Reg. 1M/10)

S.C.I.A. del 27/10/2010 prot. n. 92431 (Reg. 2L/10)

S.C.I.A. del 04/08/2011 prot. n. 66913 (Reg. 57/C/11)

La richiesta del certificato di agibilità è stata inoltrata presso il Comune di Andria - Settore Pianificazione del Territorio in data 10/10/2011, Numero di protocollo 88318/2011.

In ordine alla presentazione della detta istanza in data 29/12/2011, l'Ufficio ha rilasciato l'attestazione Numero 27/C (P.E. n.299/06), relativa all'agibilità del fabbricato, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 artt.24 e 25;

Conformità Edilizia - Catastale ed Urbanistica:

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATO:

In forza di atto di compravendita stipulato il 02/08/2010 a firma di Notaio Sabino Zinni di Andria ai nn. 33240 di repertorio e nn.13115 di raccolta, trascritto il 04/08/2010 a Conservatoria di Trani ai nn. 15843/10736.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Allo stato attuale, risulta occupato dalla debitrice proprietaria che vi risiede con la propria famiglia.

PREZZO BASE:	€.140.896,00
OFFERTA MINIMA:	€.105.672,00
OFFERTA IN AUMENTO:	€. 2.820,00

**LOTTO N.2**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale magazzino deposito ubicato al civico n. 65 di Viale Alto Adige, nel comune di Andria, in terzo piano (interno 06) di un edificio moderno, realizzato nel 2010. Il fabbricato si sviluppa su più livelli: un piano interrato destinato a parcheggio, un piano terra ad uso commerciale con un'area esterna retrostante non coperta, due piani superiori ad uso residenziale e un piano sottotetto. L'edificio è dotato di ascensore che serve tutti i piani, garantendo un comodo accesso a tutte le unità.

L'unità oggetto di stima è originariamente classificata come deposito sottotetto e si sviluppa interamente su un unico livello, per

una superficie commerciale legittima complessiva pari a circa 87,70 mq. Tuttavia, nel tempo, l'ambiente è stato trasformato in maniera non autorizzata in una vera e propria abitazione, articolata in una spaziosa zona giorno con soggiorno-pranzo e parete cottura a vista. La zona notte comprende due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una veranda aperta e un balcone.

Gli ambienti della zona giorno godono di buona luminosità naturale grazie alla porta-finestra con affaccio diretto su Viale Alto Adige. Le camere da letto si affacciano sull'atrio interno del fabbricato, mentre bagno e disimpegno ricevono luce naturale da un pozzo luce interno. Il ripostiglio, pur essendo privo di aperture dirette, dispone di un sopraluce che si affaccia sulla zona giorno, garantendo un minimo apporto di luce.

Per quanto riguarda lo stato conservativo, l'appartamento si presenta in buone condizioni generali. Le finiture interne mostrano solo i normali segni di usura dovuti al tempo e all'uso, ma non si rilevano particolari criticità.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Foglio 219 particella 323 sub 09 (catasto fabbricati del Comune di Andria), int. 06, cat. C/2, Cl. 10, consistenza 78 mq., superficie catastale 89 mq., rendita catastale 346,44 euro, piano 3.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato, ove insiste l'unità immobiliare di stima, è stato costruito in conformità del progetto di cui al Permesso di Costruire Numero 82, rilasciato dal Capo Settore Pianificazione del Territorio - Servizio Edilizia Privata - del Comune di Andria in data 22 maggio 2008 (Pratica Edilizia numero 299/2006), nonché Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollate il 14 aprile 2009 - Numero Protocollo 30763/2009 - e il 17 dicembre 2009 - Numero protocollo 106737/2009;

La comunicazione di inizio lavori è stata presentata al Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Andria in data 24 giugno 2008 - Numero protocollo 46319/2008, e la comunicazione di ultimazione dei lavori è stata presentata al suddetto Settore del Comune di Andria in data 20 aprile 2010, Numero protocollo 32315/2010;

L'Impresa venditrice e il progettista - Direttori dei Lavori, hanno rilasciato in data 20 aprile 2010 la dichiarazione di conformità della costruzione ai relativi progetti;

Successivamente sono state eseguite le seguenti SCIA:

S.C.I.A. del 27/10/2010 prot. n. 92431 (Reg. 1M/10)

S.C.I.A. del 27/10/2010 prot. n. 92431 (Reg. 2L/10)

S.C.I.A. del 04/08/2011 prot. n. 66913 (Reg. 57/C/11)

La richiesta del certificato di agibilità è stata inoltrata presso il Comune di Andria - Settore Pianificazione del Territorio in data 10/10/2011, Numero di protocollo 88318/2011.

In ordine alla presentazione della detta istanza in data 29/12/2011, l'Ufficio ha rilasciato l'attestazione Numero 27/C (P.E. n.299/06), relativa all'agibilità del fabbricato, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 artt.24 e 25;

**Conformità Edilizia - Catastale ed Urbanistica:**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dal punto di vista urbanistico, si rilevano importanti difformità. L'intervento ha comportato non solo un cambio di destinazione d'uso, da deposito a civile abitazione, ma anche una modifica volumetrica rispetto al progetto originario. La copertura autorizzata, prevista con una sola falda inclinata (altezza lorda massima di 3,00 metri e minima di 1,00 metro), è stata invece realizzata con due falde, determinando un incremento delle altezze interne. In particolare, l'altezza massima interna, misurata alla base del tavolato, risulta di 2,88 metri, mentre le altezze minime variano tra 2,53 e 2,42 metri, valori ben superiori rispetto a quelli approvati. Inoltre, sono state realizzate aperture dirette sulla veranda e sul balcone, anch'esse in contrasto con il titolo edilizio rilasciato.

Tutte queste difformità risultano non sanabili, in quanto non conformi alle normative urbanistiche e sismiche vigenti. Pertanto, sarà necessario procedere con il ripristino dello stato dei luoghi originario, secondo quanto previsto dal titolo abilitativo iniziale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultima DIA in variante, sono state rilevate difformità, consistenti in un cambio di destinazione d'uso rilevante, da deposito a residenza, nonché un aumento volumetrico come indicato nell'elaborato grafico-planimetrico allegato.

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 così come riportato nel titolo abilitativo originario.

I costi stimati per il ripristino, comprensivi di spese tecniche, ammontano complessivamente a € 25.000,00.

**PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATO:**

In forza di atto di compravendita stipulato il 02/08/2010 a firma di Notaio Sabino Zinni di Andria ai nn. 33240 di repertorio e nn.13115 di raccolta, trascritto il 04/08/2010 a Conservatoria di Trani ai nn. 15843/10736.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Allo stato attuale, risulta occupato dalla debitrice proprietaria che vi risiede con la propria famiglia.

<b>PREZZO BASE:</b>	<b>€.34.636,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA:</b>	<b>€.25.977,00</b>
<b>OFFERTA IN AUMENTO:</b>	<b>€. 700,00</b>

**LOTTO N.3**

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:**

Plena proprietà per la quota di 1/1 di Autorimessa in piano interrato (interno 01 e 02), con accesso dalla rampa di discesa e corsia di scorrimento, confinati nell'insieme, con il terrapieno verso la proprietà altrui e verso viale Alto Adige, con la rampa di discesa e con la corsia di scorrimento.

L'unità oggetto della presente stima è costituita da un' autorimes-  
sa ubicata al piano interrato contrassegnata internamente come lo-  
cali n. 01 e n. 02, sita al civico n. 63 di Viale Alto Adige, nel  
Comune di Andria. L'immobile è inserito all'interno di un fabbri-  
cato condominiale di recente costruzione, risalente all'anno 2010,  
articolato su più livelli fuori e sotto terra: un piano interrato  
destinato a parcheggi, un piano terra ad uso commerciale con area  
scoperta retrostante, due piani residenziali e un piano sottotet-  
to. Il fabbricato è dotato di ascensore con fermata a tutti i li-  
velli, compreso il piano interrato, garantendo così l'accessibili-  
tà a tutte le unità immobiliari, ivi compresi i box auto.

Il box si sviluppa su un unico livello interrato ed è costituito  
da un unico vano a pianta rettangolare. È ubicato in posizione fa-  
cilmente individuabile, in quanto accessibile immediatamente a de-  
stra per chi percorre la rampa di ingresso carrabile. L'accesso  
avviene attraverso due serrande metalliche motorizzate. In origi-  
ne, le due unità erano distinte e separate da un setto murario in  
corrispondenza del montante divisorio tra le due serrande, succes-  
sivamente demolito al fine di ottenere un unico ambiente.

L'autorimessa è dotata di una grata metallica a filo del solaio  
del marciapiede, attualmente chiusa, con conseguente assenza di  
ventilazione naturale, in contrasto con le prescrizioni normative  
in materia di prevenzione incendi. Inoltre, risulta demolita la  
parete perimetrale posta sul lato dell'intercapedine confinante  
con Viale Alto Adige, con un ampliamento non autorizzato della su-  
perficie utile interna.

L'autorimessa condominiale nel suo complesso risulta priva di Cer-  
tificato di Prevenzione Incendi (CPI).

L'altezza utile interna del box, misurata tra pavimento e intra-  
dosso solaio risulta di circa 2,55 mt. Il pavimento è realizzato  
con pavimentazione cementizia industriale in opera. Le pareti in-  
terne sono finite a intonaco. Il box è dotato di impianto elettri-  
co. L'ingresso al box è dotato di due serrande metalliche motoriz-  
zate che consentono l'accesso carrabile.

#### **IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Foglio 219 particella 323 sub 11 (catasto fabbricati del Comune di  
Andria), cat. C/6, Cl. 05, consistenza 28 mq., superficie catasta-  
le 32 mq., rendita catastale 89,86 euro, piano S1 nonché foglio  
219 particella 323 sub 12 (catasto fabbricati del Comune di An-  
dria), cat. C/6, Cl. 05, consistenza 27 mq., superficie catastale  
32 mq., rendita catastale 86,45 euro, piano S1

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato, ove insiste l'unità immobiliare di stima, è stato  
costruito in conformità del progetto di cui al Permesso di Co-  
struire Numero 82, rilasciato dal Capo Settore Pianificazione  
del Territorio - Servizio Edilizia Privata - del Comune di Andria  
in data 22 maggio 2008 (Pratica Edilizia numero 299/2006), non-  
ché Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollate il 14 aprile  
2009 - Numero Protocollo 30763/2009 - e il 17 dicembre 2009 - Nu-  
mero protocollo 106737/2009;

La comunicazione di inizio lavori è stata presentata al Settore  
Pianificazione del Territorio del Comune di Andria in data 24 giu-

gno 2008 - Numero protocollo 46319/2008, e la comunicazione di ultimazione dei lavori è stata presentata al suddetto Settore del Comune di Andria in data 20 aprile 2010, Numero protocollo 32315/2010;

L'Impresa venditrice e il progettista - Direttori dei Lavori, hanno rilasciato in data 20 aprile 2010 la dichiarazione di conformità della costruzione ai relativi progetti;

Successivamente sono state eseguite le seguenti SCIA:

S.C.I.A. del 27/10/2010 prot. n. 92431 (Reg. 1M/10)

S.C.I.A. del 27/10/2010 prot. n. 92431 (Reg. 2L/10)

S.C.I.A. del 04/08/2011 prot. n. 66913 (Reg. 57/C/11)

La richiesta del certificato di agibilità è stata inoltrata presso il Comune di Andria - Settore Pianificazione del Territorio in data 10/10/2011, Numero di protocollo 88318/2011.

In ordine alla presentazione della detta istanza in data 29/12/2011, l'Ufficio ha rilasciato l'attestazione Numero 27/C (P.E. n.299/06), relativa all'agibilità del fabbricato, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 artt.24 e 25;

#### Conformità Edilizia - Catastale ed Urbanistica:

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto i due box sono stati fusi tra loro.

Nel corso del sopralluogo tecnico effettuato, è stato rilevato uno stato dei luoghi difforme rispetto a quanto previsto nel progetto allegato all'ultima Denuncia di Inizio Attività (DIA) in variante regolarmente presentata. In particolare, sono emerse due difformità principali:

- Demolizione della muratura divisoria tra due box auto, con conseguente unione dei locali in un unico vano;
- Demolizione della muratura di separazione tra il box e l'intercapedine, con conseguente incremento della superficie utile.

Analisi delle difformità:

- Intervento 1 - Fusione dei box auto:

Tale intervento consiste esclusivamente nella rimozione di una parete divisoria interna, senza alterazione di strutture portanti, volumi, destinazione d'uso o incremento di superficie lorda. Rientra pertanto tra gli interventi di manutenzione straordinaria non soggetti a permesso di costruire, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e-ter del D.P.R. 380/2001. Poiché eseguito in assenza di preventiva comunicazione, si configura come intervento realizzato in assenza di CILA, regolarizzabile mediante presentazione di CILA postuma, ai sensi dell'art. 6-bis del medesimo D.P.R. È prevista una sanzione pecuniaria di € 1.000,00, da versare al Comune competente.

- Intervento 2 - Demolizione della muratura verso l'intercapedine:

L'intervento ha determinato un incremento della superficie utile, in contrasto con la destinazione urbanistica dell'intercapedine, che è da considerarsi tecnicamente "non computabile" e non utilizzabile ai fini di superficie a parcheggio.

Tale trasformazione costituisce violazione edilizia non sanabile, in quanto in contrasto con la normativa urbanistica vigente, e pertanto si rende necessario procedere al ripristino dello stato originario, come da titolo edilizio assentito.

Conclusioni e indicazioni operative:

- La fusione dei box auto potrà essere regolarizzata mediante presentazione di CILA postuma, corredata da idonea documentazione tecnica e attestazione del pagamento della sanzione.
- L'ampliamento della superficie mediante occupazione dell'intercapedine non può essere sanato. Dovrà quindi essere ripristinata la muratura di separazione tra il box e l'intercapedine, in conformità al titolo abilitativo originario.

Stima dei costi:

il costo complessivo previsto per il ripristino dell'intervento non sanabile, inclusi i costi tecnici e la sanzione amministrativa relativa alla CILA postuma, è pari a € 3.500,00.

**PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ALL'ESECUTATO:**

In forza di atto di compravendita stipulato il 02/08/2010 a firma di Notaio Sabino Zinni di Andria ai nn. 33240 di repertorio e nn.13115 di raccolta, trascritto il 04/08/2010 a Conservatoria di Trani ai nn. 15843/10736.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Allo stato attuale, risulta occupato dalla debitrice proprietaria che vi risiede con la propria famiglia.

PREZZO BASE:	€ 50.281,20
OFFERTA MINIMA:	€ 37.710,90
OFFERTA IN AUMENTO:	€ 1.010,00

La vendita del lotto sopra descritto ed al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 30 OTTOBRE 2025, ORE 10:30**, col seguito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 sul portale internet: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Circa la consistenza e descrizione delle unità immobiliari si fa comunque pieno e ampio rinvio e riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio visionabile sul sito internet "asteannunci.it" e "astegiudiziarie.it". **La partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione.**

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate a margine del presente estratto. Presso lo studio del Professionista delegato (tel.0883/525824) è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "asteannunci.it" e "astegiudiziarie.it" nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

**MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA VENDITA**

Le offerte per partecipare a tale vendita dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del giorno 29 ottobre 2025** in via telematica come di seguito specificato.

OFFERTE TELEMATICHE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

A) L'offerta per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovrà 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 precedente la vendita con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia trasmessa 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 vendita (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);

a.1) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

B) L'offerta dovrà contenere: b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile e regime patrimoniale in caso fosse coniugato, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, nell'ipotesi di comunione legale dei beni, e, nel caso di società o enti, fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso 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. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta formulata da più persone, va allegata la procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; b.3) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; b.4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; b.4) 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; b.5) 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; b.6) la **dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima**; b.7) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

C) 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; D) **per l'ipotesi di offerta per persona da nominare**, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte; 1. il procuratore legale aggiudicatario (che deve allegare all'offerta anche fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza) 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.

**Cauzione.** Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015 con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" in favore di "procedura esecutiva immobiliare nr.216/2024 R.G.Es. Trib. Trani" con valuta di accredito sul conto della procedura (Banca Popolare di Bari - IBAN: IT66 G054 2441 3500 0000 1005 629) con causale "versamento cauzione lotto N. \_\_\_" entro il termine ultimo per offrire (ore 12:00 del giorno precedente l'esame delle offerte).

**Sarà inefficace l'offerta:** a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione e secondo la tempistica sopra riportata. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista 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.

**Versamento del prezzo.** L'offerente verserà il saldo - detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe) con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. 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.

**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.. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

**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 di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

**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. II mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

**Finanziamenti.** Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire, per l'acquisto, della concessione di mutui ipotecari. L'elenco degli istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it). Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso ad un contratto di finanziamento, il pagamento 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.

Conformemente a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo*

grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui alla allegata nota".

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

**Condizioni di vendita.** 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, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicchè eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

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.

**Rinvio.** Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Trani, 07.07.2025

Il Professionista delegato  
(Avv. Césimo Marzocca)