



Tribunale di Trani
Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 220/2021

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 dalla Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Azzurra Guerra, giusta ordinanza resa in data 1 giugno 2024, e successivo provvedimento della Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Diletta Calò del 23 settembre 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in intestazione,

AVVISA

che il giorno **10 febbraio 2026** 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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito artigianale sito a BARLETTA via Sfregola 13, quartiere litoranea ponente-settefrati, della superficie catastale di 481 mq e della superficie commerciale di 148,67 mq.

Il locale è dotato di rampa carrabile di accesso da via Sfregola,13 e di accesso secondario pedonale dal vano scala-portone di accesso del fabbricato. Il locale è costituito da un grande ambiente coperto da solaio piano orizzontale dotato di prese di luce all'interno di esso. Sono inoltre presenti un vano deposito dotato di uscita secondaria, un piccolo spazio sottoscala, un bagno e un ulteriore bagno dotato di antibagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,06 m..

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 232 sub. 25 (catasto fabbricati), partita 18877, indirizzo catastale: via Sfregola,13, piano: S1, categoria C/2, classe 3, derivante da fg 19, p.lla 5297, sub. 22.

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina con via Sfregola, via Prascina e con proprietà altrui.

La particella n. 232 di cui al sub 22 del fg. 127 deriva dalla originaria p.lla 5297 di cui al sub. 22, fg.19. Il pignoramento oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato eseguito sull'immobile di cui al Fg 127, p.lla 232, sub. 22, precisandosi che detta particella 232/22 del Fg 127 deriva dalla originaria particella 5297/22 del Fg. 19 per variazione identificativi per allineamento mappe del 07/06/2005. Detta precisazione è già riportata nelle ispezioni ipotecarie effettuate, nota di iscrizione RG n. 16520 RP n. 3587 del 11/08/2010 (ipoteca volontaria - concessione mutuo), nella domanda di annotazione RG n.15565 RP n. 1706 del 02/08/2010 e nell'atto di pignoramento. Nella visura catastale effettuata in data

05/02/2022 è riportato che dal 07/06/2005 è intervenuta la variazione degli identificativi per allineamento mappe del 07/06/2005 pratica BA 0220547 in atti dal 07/06/2005 con il riporto dell'annotazione in cui è specificato che si sostituisce il fg 19, p.lla 5297, sub 22. Inoltre per l'immobile oggetto di esecuzione è stata effettuata la variazione di urbaazione da laboratorio a deposito (prot. n. BA0051962 in atti dal 15/02/2017), generando la soppressione del sub.22 e costituendo il nuovo sub.25. Pertanto l'immobile oggetto di esecuzione, dal 15/02/2017 riporta i nuovi identificativi: fg. 127, p.lla 232, sub.25.

L'intero edificio sviluppa 4 (compreso il piano terra) piani, 3 + PT piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'immobile è stato costruito nel 1972.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono pari ad € 320,00.

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche sono: castello svevo, cattedrale, litoranea di ponente.

CONSISTENZA:

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23/03/1998 n. 138.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
deposito	430,50	30 %	129,15
rampa	97,60	20 %	19,52
Totale	528,10		148,67

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PRATICHE EDILIZIE: Licenza edilizia N. 2/1972 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 04/01/1972, agibilità del 17/11/1972 con il n. 3222 di protocollo.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato con progetto approvato dalla commissione edilizia comunale di Barletta nella seduta del 24/11/1971 e permesso di costruzione rilasciato il 04/1972 e successivo progetto di variante approvato dalla stessa commissione edilizia nella seduta del 12/04/1972 e rilasciata il 18/04/1972. E' stato inoltre collaudato (collaudo statico in data 05/05/1972).

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Giunta Comunale n.15/18/01/2000, l'immobile ricade in Zona edificata B1 a nord della ferrovia. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.2.19 - ZONA "B1" - ZONA EDIFICATA A NORD DELLA FERROVIA 1. Nella zona edificata a Nord della ferrovia, caratterizzata da un'alta densità insediativa, sono consentiti, oltre agli interventi di recupero edilizio sopra descritti, interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione che non si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia) nel rispetto dei seguenti parametri: - Unità operativa minima: Um = area di proprietà, che diventa Sf - Indice di fabbricabilità fondiario massimo: Iff < 6,00 mc/mq (DIM 1444/68). - Distanza dagli assi delle strade Das e Altezza degli edifici H pari a: sottozona B1.1: Das > 5,60 m; H < 16,80 m; H < 3/2 Ls; sottozona B1.2: Das > 7,70 m; H < 23,20 m; H < 3/2 Ls; sottozona B1.3: Das > 7,00 m; H < 20,00 m; H < 3/2 Ls; sottozona B1.4: Das > 9,00 m; H < 27,00 m; H < 3/2 Ls; - Distanza dai confini degli edifici: Dc > H x 0,5; Dc > 5,00m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza; - Distanza tra i fabbricati: Df > semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; - Parcheggi privati: P > 1 mq ogni 10 mc; - Nel

volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra. - È esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce.

GIUDIZIO DI CONFORMITA': L'immobile oggetto di esecuzione è attualmente identificato in catasto edilizio urbano di Barletta al fg.127, p.lla 232, sub.25 a partire dal 15/02/2017. Il pignoramento immobiliare presente tra i fascicoli telematici depositati, è stato eseguito sull'immobile avente i seguenti identificativi: fg 127, plla 232, sub.25 con la precisazione che essi derivano dal fg.19, p.lla 5297, sub.22 per variazione degli identificativi per allineamento mappe. Variazione per identificativi per allineamento mappe del 07/06/2005 pratica n. BA 0220547 in atti dal 07/06/2005 (n. 31149.1/2005). Nell'attuale visura catastale è riportata l'avvenuta "variazione della destinazione" del 14/02/2017 pratica n.BA 0051962 in atti dal 15/02/2017 laboratorio - deposito (n. 24640.1/2017. Detta variazione di destinazione, ha soppresso il sub.22 ed ha costituito l'attuale sub 25.

CONFORMITA' EDILIZIA: Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa tramezzatura interna consistente nella realizzazione di n.2 bagni. In prossimità del lato destro scendendo la rampa carrabile, oltre all'apertura di una porta/accesso dal vano scala del fabbricato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm.ii.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. di regolarizzazione presso il S.U.E. (Sportello Unico per L'Edilizia) di Barletta. La Sanzione pecuniaria (DPR n.380/2001) è considerata in questa sede, nella misura minima di almeno € 516,00 per esecuzione di opere in assenza o difformità per diversa tramezzatura, salvo quanto applicato dall'UTC al momento della presentazione della pratica di regolarizzazione.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione nella misura minima ai sensi del DPR 380/2001: € 516,00
- oneri tecnici per redazione di CILA di regolarizzazione, comprensivi di Bolli e diritti di segreteria: € 1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è riscontrata una struttura tipo soppalco costituente un vano dotato di porta ad anta e accesso mediante scala metallica. Il vano, della superficie complessiva di 23,10 mq costituisce ambiente chiuso adibito ad ufficio ed ubicato al lato sinistro della rampa carrabile. In prossimità dei bagni si riscontra la presenza di una struttura leggera in pannelli di alluminio costituenti un piccolo vano chiuso della superficie di 10,90 mq ed avente altezza di 2,50 m ed inferiore a quella del locale. **L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: Rimozione della struttura soppalcata costituente vano ufficio ubicato in prossimità dell'ingresso dalla rampa carrabile da via Sfregola e del vano in pannelli di alluminio in prossimità dei bagni: € 3.000,00. Tale situazione è riferita solamente alla struttura soppalcata costituente un vano adibito ad ufficio, ubicato in prossimità della rampa carrabile e vano realizzato con pannelli in prossimità dei bagni.

CONFORMITA' CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITA'.

CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'.

La piena proprietà del compendio pignorato è pervenuta al debitore esecutato, in forza di atto di compravendita a firma notaio dott. Antonio BISOGNO, datato 12/05/1986, Repertorio n. 60810, trascritto a Trani il 14/05/1986 ai n. 6926/8570.

Atto notarile pubblico del Notaio dott. DILILLO Giovanna del 27/07/2010 Rep. n. 35127/8973, Annotazione a trascrizione QUIETANZA E RINUZIA ALLA RISERVA DI PROPRIETA', presentata a Trani il 02/08/2010 RG n. 15565_RP n. 1706. A margine della trascrizione del 14/05/1986 RG. n. 8570_RP.n.6926 è riportata da parte del precedente proprietario l'annotazione presentata il 02/08/2010 RP.n. 1706 RG.n. 15565 "quietanza e rinunzia alla riserva di proprietà" di quanto alienato fino al pagamento dell'intero prezzo.

PREZZO BASE: euro 81.594,68

OFFERTA MINIMA: euro 61.196,01 (75% prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.632,00.

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.

Gli immobili oggetto di vendita forzata sono altresì descritti nella relazione di stima redatta in data 22 aprile 2022 dal CTU Arch. Emanuele Monterisi, 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. Emanuele Monterisi, 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. Emanuele Monterisi, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.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, residenza, eventuale domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile del soggetto che sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (appena sarà operativa) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o 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;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta 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. Emanuele Monterisi;
- 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 BDM Banca S.p.a. (già Banca Popolare di Bari S.p.a.) filiale di Trani, ed intestato a "TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA

ESECUTIVA n. 220/2021 R.G.ES.", avente il seguente IBAN n. **"IT60A0542441720000001004265"** indicando come causale **"cauzione lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 220/2021 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 febbraio 2026** 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 BDM Banca S.p.a. (già Banca Popolare di Bari S.p.a.) filiale di Trani ed intestato a **TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 220/2021 R.G.ES.**, avente il seguente IBAN n. **"IT60A0542441720000001004265"** indicando come causale **"saldo prezzo lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 220/2021 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 precedente 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 BDM Banca S.p.a. (già Banca Popolare di Bari

S.p.a.) filiale di Trani ed intestato a **"TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 220/2021 R.G.ES."**, avente il seguente IBAN **"IT60A0542441720000001004265"**, indicando come causale **"fondo spese lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 220/2021 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Emanuele Monterisi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

Eventuali adeguamenti per difformità rispetto alle prescrizioni di legge, ad atti e/o regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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 1 giugno 2024 e successivo provvedimento del 23 settembre 2025 resi 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, 4 novembre 2025

Il professionista delegato
dott. Riccardo DI NANNI

