

Avv. Carlo Barracchia
Via Romania, 27 – BARLETTA
Tel. 0883 331596 – Fax 0883 532077



N.243/2024 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Carlo Barracchia, avvocato con studio in Barletta (BT) alla Via Romania n. 27, delegato alle operazioni di vendita dalla Giudice dell'Esecuzione dottoressa Diletta Calò, con ordinanza del 30 settembre 2025,



AVVISA

che il giorno **21 aprile 2026** alle **ore 10,30**, per il tramite della piattaforma www.astetelematiche.it, si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile relativo alla procedura esecutiva in epigrafe, nelle forme di rito, mediante le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32, che prevede la presentazione delle offerte previo accesso e registrazione sul portale www.astetelematiche.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

Bene n.1 - Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, dell'appartamento ubicato in Trani (BT) alla Via Polonia n.50, scala Y1, interno 9, piano 2, identificato al catasto fabbricati al foglio 23, particella 1363, subalterno 11, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 86 mq., rendita € 426,08, piano 2.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello. Trattasi di un appartamento situato al secondo piano, distinto con il numero interno 9, a cui si accede, dal portone condominiale mediante scala Y1 a rampe con sviluppo ad "U"; precisamente si ha accesso all'immobile dalla prima

porta a sinistra per chi salendo le scale arriva sul pianerottolo. È composto da quattro vani principali più accessori (ingresso/disimpegno, bagno, corridoio, balconi e ripostiglio esterno).

Si sviluppa come segue: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, corridoio che diventa disimpegno della zona notte distinta da due camere da letto e wc centrale.

L'appartamento è ben illuminato ed è servito da un unico balcone sui tutti i rispettivi lati di esposizione, due lati si affacciano sul parco attrezzato del complesso residenziale e parcheggio scoperto e l'altro sull'area adibita a garage del condominio a cui si accede dal portone carrabile in via Polonia n.38.

Dalla porta di entrata, dopo aver attraversato un piccolo ingresso, le stanze si sviluppano tutte sul lato sinistro e il corridoio conduce in fondo al wc con vasca da bagno e al disimpegno da cui si accede alla camera da letto matrimoniale sul lato destro.

La prima stanza che si incontra, dalla porta d'ingresso superato l'armadio a muro, è il soggiorno che non presenta nessuna chiusura quasi completamente a vista; segue la cucina abitabile e sempre sul lato sinistro si incontra la camera da letto singola.

In posizione centrale rispetto al corridoio si trova il bagno, unico dell'appartamento e sul lato destro del disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale.

Si tratta di ambienti molto luminosi.

La sala soggiorno e la camera da letto matrimoniale sono illuminate da una portafinestra a due ante a battente in alluminio effetto legno e doppio vetro di dimensioni 1,38x2,36 m, la cucina, invece, è illuminata da una portafinestra con anta singola dalle dimensioni di 0,90x2,36 m, che conduce al balcone il cui lato si affaccia direttamente sul parco attrezzato e vano scala di accesso.

La camera da letto singola è illuminata da una finestra di dimensioni 1,38x1,36 m e il bagno da una finestra ad anta singola con apertura a battente di dimensioni 0,66x1,36 m.

Dal balcone che si affaccia sul lato ingresso condominiale si accede al piccolo ripostiglio lavanderia dove è ubicato il vano caldaia esterno.

Il pavimento dell'appartamento è costituito da piastrelle in grès porcellanato con finitura opaca di colore marrone chiaro di formato 60x60 cm, mentre le piastrelle del bagno che si presentano con la stessa finitura hanno un formato

di 30x30 cm per il pavimento e un formato di 30x40 cm per il rivestimento delle pareti, il quale è intervallato da greca ed ultimato da una cornice in ceramica.

Le piastrelle della cucina sono di formato 10x10 cm e rivestono solo il lato attrezzato.

Si precisa che l'altezza utile dei vani è di ca. 2,70 m.

L'unità immobiliare presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche di una abitazione di costruzione recente (2011) e appartiene ad un fabbricato con peculiarità costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello medio-alto rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale di quella zona.

Il pavimento, il rivestimento del bagno, gli infissi esterni, i sistemi oscuranti di protezione di tipo tapparelle, le porte in legno e la pitturazione, si trovano in un buono stato di conservazione.

Gli impianti tecnologici, quello elettrico e l'impianto di allarme, termico e gas sono apparsi nella norma e autonomi dal Condominio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia dotato di interruttore automatico magnetotermico differenziale.

L'impianto termico, costituito da radiatori in ghisa privi di valvole termostatiche, è collegato alla caldaia privata alimentata a gas metano ubicata all'esterno nel ripostiglio/lavanderia, sul balcone/cucina prospiciente l'ingresso al fabbricato.

Detta caldaia produce anche l'acqua sanitaria per i servizi e la cucina. La fornitura di gas metano dell'appartamento serve anche il piano cottura.

L'appartamento è dotato di impianto tv; impianto video-citofonico.

Tutti gli impianti sono sottotraccia.

L'unità non presenta segni di infiltrazioni umide alle pareti sui lati di confine aderenti con altre proprietà, ma solo fenomeni localizzati di condensa in corrispondenza di ponti termici e segni di una vecchia infiltrazione in corrispondenza della vasca da bagno.

Gli intonaci, pavimenti ed infissi risultano in buono stato d'uso.

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/ APE allegato al titolo di proprietà.

Bene n.2 - Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, del box auto ubicato in Trani (BT) alla Via Polonia n.38, edificio Y1, piano S2, identificato al catasto fabbricati

al foglio 23, particella 1363, subalterno 56, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq., superficie catastale 28 mq., rendita € 46,48, piano S2.

La porzione di autorimessa oggetto di stima è costituita da un unico vano di circa 25,36 mq calpestabili, ma chiuso su tre lati da tramezzi, confinante con la corsia di scorrimento. È presente la serranda di chiusura.

Il box auto ha la possibilità di ospitare una sola automobile, oltre a scaffalature.

Esso ha una larghezza di 4,75 m e una lunghezza di 5,12 m ed è posizionato vicino alla rampa di ingresso/uscita del piano interrato e questo ne facilita la manovra di ingresso/uscita.

Il posto singolo sviluppa una superficie lorda complessiva di 27,57 mq.

Entrambi gli immobili risultano realizzati 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.

Come dichiarato nell'atto di compravendita - Pubblico ufficiale La Serra Claudio Repertorio 52162/19773 del 11/05/2011 *"la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza degli obblighi contenuti nella convenzione relativa agli alloggi ricadenti in regime di edilizia convenzionata, giusta Convenzione stipulata col Comune di Trani, obbligandosi ad adempiere a tutti gli obblighi ed oneri in essa stabiliti e previsti."*

Normativa urbanistica

Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31/03/2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 7/05/2009, gli immobili ricadono in zona Bs - Zona residenziale di completamento speciale. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 6.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.

Regolarità edilizia

Gli immobili risultano regolari 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. Gli immobili risultano agibili.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Trani in data 24 Febbraio 2025 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

-Permesso di costruire N. 02/2010 e successive varianti, per lavori di nuova costruzione dei fabbricati denominati lotto G1, G2, Y1, Y2 e Y3 in via Polonia, sui suoli inseriti nel programma edilizio denominato "Contratto di Quartiere II", presentata il 08/02/2010.

-S.C.I.A. in variante del 04/02/2011 (prot. 4396 del 08.02.2011). - Sottoscrizione (in data 14/12/2009 - Rep. n. 4125) con l'amministrazione comunale di Convenzione per l'attuazione del programma edilizio denominato "Contratto di Quartiere II" (finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale con annessi parcheggi e locali commerciali, in regime convenzionato libero, relativamente ai lotti individuati con le lettere: A1-A2-A3-G1-G2-Y1-Y2-Y3).

-PRATICA GENIO CIVILE N. 06/2010 depositata in data 09/03/2010 a Bari.

-COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI in data 09/02/2010 con istanza n. protocollo 6272.

-COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI in data 18/02/2011 con ISTANZA n. protocollo 6272.

-CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER TUTTI I FABBRICATI ottenuto con istanza firmata in data 26/03/2011 con il n. 11/2011 di protocollo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Giudizi di conformità

Il confronto degli atti tecnici acquisiti presso il Comune di Trani con il rilievo metrico effettuato non ha evidenziato alcuna irregolarità di natura edilizia. Si rileva la piena corrispondenza nella distribuzione degli spazi interni e nei dati dimensionali.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compresi gli oneri per eventuali demolizioni, ripristini, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, costi di cantiere, ecc., qualora non segnalati nella presente relazione, sono da considerarsi già

calcolati nella valutazione del prezzo di mercato dell'intero lotto.

Gli immobili sono occupati dagli esecutati in qualità di proprietari.

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati, giusto atto di compravendita del 11.05.2011 rogato dal notaio Claudio La Serra, Repertorio 52162/19773, trascritto il 20.05.2011 al numero di registro generale 10733 e numero di registro particolare 7451.

PREZZO BASE: € 182.000,00

OFFERTA MINIMA: € 136.500,00 (75% prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.700,00

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà condominiale dei servizi su tutte le parti comuni ai fabbricati.

Il compendio immobiliare oggetto di vendita forzata è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta in data 24 giugno 2025 dal CTU architetto Giuseppina Sgaramella, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

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

La relazione di stima redatta dal CTU architetto Giuseppina Sgaramella, nonché copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale-trani.giustizia.it e www.astalegale.net.

La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono anche 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 la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 di seguito riportate.

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

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

a. Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica.

L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata, entro le **ore 23,59** del giorno **20 aprile 2026**, 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 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 tramite il portale www.astetelematiche.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, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 26 febbraio 2015 n.32.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 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 un 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 del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 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.

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare quanto sotto:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile e recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o 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 altresì copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso 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;
- 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 nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA;
- nell'ipotesi 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 per la partecipazione alla vendita;
- 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 ovvero entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società, per cui ha formulato l'offerta; 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;
- l'ufficio giudiziario, l'anno ed il numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome e cognome del professionista delegato alla vendita;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, e l'indicazione del lotto;
 - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;
 - termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, 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 architetto Giuseppina Sgaramella;
 - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- b. **Cauzione.** 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 l'istituto di credito BdM Banca S.p.A. ed intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare nr.243/2024 R.G.Es. Tribunale di Trani**", IBAN IT14 L054 2441 3500 0000 1005 664 con causale "**Versamento cauzione lotto unico proc. es. n.243/2024 R.G.Es. Trib. Trani**", allegando la ricevuta del bonifico effettuato; 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.
- Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti con congruo anticipo e comunque in tempo utile per consentire l'accredito sul conto corrente innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, prima della verifica delle offerte, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, 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 della citata cauzione, al netto degli oneri bancari.

- c. **Inefficacia dell'offerta.** Sarà inefficace l'offerta:
a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità di cui sopra.

- d. **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.**
L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **21 aprile 2026** alle **ore 10,30**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 "Vendita sincrona telematica", ovvero tramite il portale www.astetelematiche.it.

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

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 stata 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 entro il termine massimo di tre minuti. 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 procede 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 che sia stata presentata, 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'antiorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

- e. **Versamento del prezzo.** In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione dell'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe), con le stesse modalità e sul medesimo conto corrente sul quale ha versato la cauzione.

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato. La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire, nello stesso termine, al professionista delegato.

In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B. D.Lgs. 01.09.1993 n. 385), il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore della banca procedente o intervenuta, salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di

ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

- f. **Versamento del 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.

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire, nello stesso termine, al professionista delegato.

- g. **Dichiarazione antiriciclaggio.** Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma 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.

- h. **Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data della vendita telematica 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.

- 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 architetto Giuseppina Sgaramella, 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 alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione ABI concordata tra l'ABI stessa e le banche che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Per le modalità di vendita si richiama in ogni caso le ordinanze di vendita rese dal G.E.

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, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'avv. Carlo Barracchia sito in Barletta (BT) alla Via Romania n. 27, previo appuntamento con il sottoscritto professionista delegato da fissarsi a mezzo telefono 0883.331596, fax 0883.532077, cell. 339.1048162 e/o email all'indirizzo di posta



elettronica studiolegalebarcan@gmail.com,
avv.carlobarracchia@legalmail.it.

PEC

Barletta, 8 gennaio 2026



Il Professionista Delegato
(Avv. Carlo Barracchia)

