



**Tribunale di Trani**  
**Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 31/2023**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO**  
**SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto dott. Giuseppe MARIANI, dottore commercialista con studio in Andria (BT) al viale Don Luigi Sturzo n. 61, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare in intestazione giusta ordinanza resa in data 14 gennaio 2025 dal G.Es. dott.ssa Diletta CALÒ,

**AVVISA**

che il giorno **14 novembre 2025** alle ore **10:30**, per il tramite della piattaforma web [www.garavirtuale.it](http://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](http://www.garavirtuale.it) e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 delle seguenti unità immobiliari:

1. deposito ubicato a Bisceglie (BT) - Via Al Fuheis n. 2A, piano S1 - S2;
2. posto auto ubicato a Bisceglie (BT) - Via Al Fuheis n. 2, piano S2.

Rispettivamente censite nel catasto fabbricati del Comune di Bisceglie come segue:

1. foglio 1, particella 2651, subalterno 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 75 mq., superficie catastale 88 mq., rendita euro 232,41;
2. foglio 1, particella 2651, subalterno 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., superficie catastale 18 mq. rendita euro 34,71.

Il compendio pignorato è costituito da porzioni di edificio, poste ai piani seminterrato S1 e interrato S2 del complesso residenziale sito nel Comune di Bisceglie alla Via Al Fuheis n. 2A, fabbricato plurifamiliare (quadrifamiliare).

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati non 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 complesso nel quale sono ubicati gli immobili costituenti il lotto consiste in un edificio per civile abitazione, realizzato con concessione edilizia n. 44/04 del 29/04/2004 (pratica edilizia n. 77/2003). Successivamente è stata presentata la denuncia di inizio attività (DIA prot. n. 20271 del 18/05/2004) per opere determinate da eventi non prevedibili in fase progettuale, connesse alla natura dell'area di intervento.

In data 17/03/2006 è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Bari la pratica finalizzata all'ottenimento del certificato di collaudo statico generale. Il certificato di agibilità è stato richiesto con istanza prot. n. 0018343 del 09/05/2007, con conseguente autorizzazione n. 46/2007 del 24/10/2007.

L'edificio è ubicato nella zona RESIDENZIALE-TURISTICA C4 del piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n. 135 del 06/06/1974 e adeguato al decreto di approvazione del Presidente della Regione

Puglia n. 4046 del 02/08/1975, riapprovato con D.P.R.P n. 483 del 28/02/1977. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è realizzato su un'area del piano particolareggiato della zona RESIDENZIALE-TURISTICA SALSELLO C4B, approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 367 del 05/05/1998, per gli effetti dell'art. 21, comma 11 della L.R. 31/05/1980, n. 56.

L'unità immobiliare 1. si sviluppa su un doppio livello.

Trattasi di un locale a uso deposito situato al piano seminterrato e interrato, distinto con il numero subalterno 3, a cui si accede, dal cancello in comune con altre proprietà (2, 16, 17, 18) e mediante una scala esterna in c.a. a sviluppo lineare, di proprietà esclusiva i cui gradini sono in pietra e le pareti di tamponamento sono in intonaco plastico a quarzo. Si ha accesso all'immobile dalla porta d'ingresso a sinistra per chi scendendo le scale arriva sul pianerottolo del piano seminterrato.

Il livello seminterrato è composto da un unico ambiente più accessori (bagno e due piccoli ripostigli ricavati nel sottoscala). A mezzo della scala interna ad L posta all'angolo a sinistra di fronte alla porta d'ingresso si accede al livello sottostante interrato, anch'esso vano ad uso deposito, ripostiglio e bagno. Quest'ultimo si sviluppa come segue: scendendo subito a destra si incontra la porta che collega questa unità con il box-auto, mentre a sinistra vi è il secondo bagno. Di fronte alla scala si trova un corridoio che conduce a due stanze ad uso deposito e ripostiglio. L'intero volume è interrato, e se non fosse per la presenza della finestra che dà direttamente sul pianerottolo del primo livello e una finestra sopra luce che dà direttamente sulle scale interne sarebbe completamente non illuminato.

Il pavimento dell'appartamento è costituito da piastrelle in ceramica con finitura opaca di colore chiaro. Sussegue il bagno, unico per questo livello, sulla cui parete, entrando, di fronte si trovano un attacco lavandino, bidet, wc tutti posizionati in batteria. Le ceramiche del bagno rivestono le pareti fino ad una altezza di 1,20 m dello stesso colore del pavimento, tonalità chiare, le cui piastrelle hanno un formato di 10x10 cm. Al piano S2 le piastrelle del bagno sono in ceramica colorata arancione-giallo, di formato 10x10 cm e sono utilizzate le stesse anche per il pavimento. In quest'ultimo bagno, sulla parete entrando di fronte, si trovano un attacco lavandino, bidet, wc posizionati in batteria e vasca da bagno; inoltre qui è installato lo scaldacqua. Entrambi i bagni hanno l'areazione forzata e prendono luce da porzioni di muro costituito da mattoni vetrocemento. Si precisa che l'altezza utile dei vani è di ca. 2,46 m per il piano seminterrato e di ca. 2,34 m per il piano interrato. A dare spazialità è la scala interna a vista il cui volume in totale ha un'altezza di 5.12 m. L'unità immobiliare presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche di un locale deposito connesso ad abitazioni, e appartiene ad un fabbricato con peculiarità costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello medio. Il pavimento, il rivestimento dei bagni, gli infissi interni ed esterni e la pitturazione, si trovano in un buono stato di conservazione, considerando che il fabbricato è di recente costruzione (2004). Anche se si tratta di un locale deposito sono presenti gli impianti tecnologici (elettrico, allarme, gas) che risultano autonomi dal condominio.

Per quanto riguarda le componenti edilizie si evidenzia quanto segue:

- infissi esterni - anta doppia a battente e realizzati in legno a vetro doppio;
- protezioni infissi esterni - persiane realizzate in legno;
- infissi interni - ad anta a battente realizzati in legno;
- pavimenti e rivestimenti - in ceramica con finiture lucida e opaca di

formato variabile.

Relativamente agli impianti si rileva quanto segue:

- elettrico - sottotraccia, la tensione è di 220V;
- antifurto - a contatti perimetrali e sensori di movimento;
- citofonico - audio e video;
- gas - sottotraccia con alimentazione a canali coibentanti con alimentazione a gas di città;
- fognatura - tubi in PVC, la rete di smaltimento è realizzata con recapito in collettore o rete comunale;
- idrico - sottotraccia con alimentazione in autoclave, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene;
- termico - sottotraccia con alimentazione in tubi in rame, vi è la presenza dell'attacco caldaia (non è presente la caldaia) e impianto di riscaldamento collegato ai termosifoni;
- acqua calda/sanitaria - presenza di scaldabagno;
- impianto di condizionamento - presente con l'installazione dell'unità interna solo sul primo livello S1.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 83,35 così suddivisa:

- locale deposito piano S1 - mq 37,65
- locale deposito piano S2 - mq 44,70
- area scoperta di pertinenza esclusiva-rampa scale esterna - mq 9,96 (calcolata per il 10%).

L'unità immobiliare 2. ha accesso sia dalla rampa di discesa carrabile di Via Al Fuheis, attraverso un cancello arretrato rispetto alla strada, che attraverso una porta dal piano interrato accessibile direttamente dall'interno del locale deposito (unità immobiliare 1.). Scendendo le scale interne il box-auto si trova subito sulla prima porta che si incontra a destra, mentre raggiungendo il box-auto dalla rampa carrabile esso è confinante con la corsia di scorrimento.

L'unità immobiliare 2. è costituita da un unico vano di circa 19,52 mq (comprese le murature). È presente la serranda di chiusura e la pavimentazione è in cemento industriale e la pitturazione non necessita di manutenzione. Esso ha la possibilità di ospitare una sola automobile, oltre a scaffalature, ha una larghezza di 2,95 m e una lunghezza di 5,73. È posizionato vicino alla rampa di ingresso/uscita del piano interrato e questo ne facilita la manovra di ingresso/uscita ed inoltre è collegato internamente mediante una porta con il locale deposito.

Per quanto riguarda le componenti edilizie:

- pareti esterne - costruite in muratura di mattoni forati.
- pavimenti - cemento industriale opaco.

Non sussiste corrispondenza catastale dell'unità immobiliare 1.

Si è constatato che sono state realizzate delle opere in difformità a quanto dichiarato nel progetto allegato all'ultima autorizzazione comunale.

Si tratta di lievi modifiche interne che mantengono pressoché invariata la distribuzione degli ambienti. Attualmente, vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti, con l'unica difformità definita dalla presenza della porta di passaggio attraverso cui si accede direttamente al box auto (subalterno 12), che non risulta al catasto, oltre all'indicazione dell'altezza interna che di fatto risulta essere di 2,34 mt per S2 e 2,46 per S1 in luogo di 2.50 mt per entrambi i livelli. Mentre per quanto riguarda il progetto presentato al Comune esso risulta completamente difforme: la scala interna occupa l'angolo sinistro per chi entra dal piano S1 e risulta

lineare mentre nella pianta di progetto è posizionata nel lato opposto e risulta a chiocciola, inoltre il bagno del piano S2 è specchiato rispetto a quello realmente costruito e l'ultima stanza a deposito di tale piano risulta sagomata diversamente rispetto al progetto.

L'unità immobiliare 1. risulta non conforme ma regolarizzabile.

Non sussiste corrispondenza catastale dell'unità immobiliare 2.

Attualmente, l'unica difformità definita al box-auto è data dalla presenza della porta di passaggio attraverso cui si accede direttamente al locale deposito (unità immobiliare 1.).

Si dovrà intervenire predisponendo una pratica di CILA in sanatoria per le opere interne, con la conseguente variazione catastale per aggiornare la planimetria.

Conformità edilizia:

Non conforme ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione (oneri tecnici della pratica edilizia in sanatoria) ammontano ad euro 2.200,00.

Conformità catastale:

Non conforme ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione (spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale) ammontano ad euro 800,00.

Conformità urbanistica:

Conforme. Nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto:

Conforme. Nessuna difformità.

Dichiarazione di conformità impianti:

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

Il compendio immobiliare costituente il lotto unico risulta attualmente libero.

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 del compendio pignorato è pervenuta alla parte eseguita in virtù dell'atto di compravendita del 02/02/2004 a rogito del notaio Pietro CONSIGLIO di Bisceglie rep. n. 32754/13063, regolarmente trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani in data 18/02/2004 ai nn. 2472/3346.

**PREZZO BASE: euro 52.313,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 39.235,00 (75% prezzo base d'asta)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.047,00**

§§§§

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il compendio oggetto di vendita forzata è altresì descritto nella relazione di stima redatta dal CTU Arch. Giuseppina SGARAMELLA, acquisita agli atti del procedimento in data 09/03/2024, 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. Giuseppina SGARAMELLA, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sul compendio.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali sul compendio.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. A tal proposito si specifica che, essendo trascorsi oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione, eseguiti dalla stessa parte esecutata, la vendita dei beni è esente IVA ex art. 10 co. 1 n. 8 ter DPR 633/72 (ovvero ex art. 10 co. 1 n. 8 bis DPR 633/72, nel caso in cui il trasferimento sia attratto alla disciplina fiscale prevista per le pertinenze degli immobili abitativi), salvo opzione per l'imponibilità formalmente esercitata dalla parte esecutata prima del trasferimento.

La relazione di stima predisposta dal CTU Arch. Giuseppina SGARAMELLA, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono pubblicati sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://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](mailto: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](http://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.Es.) 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 lotto 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;
- importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e 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;
- termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione (termine non suscettibile di proroghe), per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita, in mancanza di indicazione il termine si intenderà di centoventi (120) giorni;
- dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima e della sua successiva integrazione, redatte dal CTU Arch. Giuseppina SGARAMELLA;
- 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. 31/2023 R.G.ES.", avente il seguente IBAN n. "IT 68 T 07101 41340 000000006477", indicando come causale "cauzione LOTTO UNICO Proc. Esec. Imm. n. 31/2023 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**). Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**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 i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c.

**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 **14 novembre 2025** 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.garavirtuale.it](http://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](http://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 gli immobili 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'anteriorità 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. 31/2023 R.G.ES.", avente il seguente IBAN n. "IT 68 T 07101 41340 00000006477", indicando come causale "**saldo prezzo LOTTO UNICO Proc. Esec. Imm. n. 31/2023 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 dalla parte esecutata 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. 31/2023 R.G.ES.", avente il seguente IBAN n. "IT 68 T 07101 41340 00000006477", indicando come causale "**fondo spese LOTTO UNICO Proc. Esec. Imm. n. 31/2023 R.G.ES. Trib. Trani**". La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

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

- i. Dichiarazione antiriciclaggio.** Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

- j.** 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non

pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima e successiva sua integrazione redatte dal CTU Arch. Giuseppina SGARAMELLA, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

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](http://www.abi.it).

Per ulteriori dettagli in ordine alle condizioni e modalità di vendita si rinvia a quanto previsto nell'ordinanza del 14 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 della parte esecutata ai sensi della vigente normativa 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 [giuseppe.mariani@hotmail.it](mailto:giuseppe.mariani@hotmail.it), pec [giuseppe.mariani@pec.it](mailto:giuseppe.mariani@pec.it)), previo appuntamento.**

Andria, 30 luglio 2025

Il professionista delegato  
dott. Giuseppe MARIANI