



N.147/2023 R.G.Es.

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

Il sottoscritto Sebastiano Zingaro, dottore commercialista con studio in Andria (BT) alla Via Bologna n.28, delegato alle operazioni di vendita dalla Giudice dell'Esecuzione dottoressa Diletta Calò, con ordinanza resa in data 24 ottobre 2024 nella procedura esecutiva n.147/2023 R.G.Es.,

AVVISA

che il giorno **7 maggio 2025** alle **ore 10,00**, per il tramite della piattaforma www.spazioaste.it, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili relativi 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 telematicamente previo accesso e registrazione sul portale www.spazioaste.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO N.1

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, del compendio immobiliare formato da una villetta ubicata in Corato (BA) alla Strada Esterna delle Bougainville n.11 (*infra sub. A*) e circostanti terreni di pertinenza (*infra sub. B*).

A) Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, della villetta ubicata in Corato (BA) alla Strada Esterna delle Bougainville n.11, identificata al catasto fabbricati del Comune di Corato al foglio 61, particella 1407, subalterno 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 122,00 (totale escluse aree

scoperte mq 113,00), rendita euro 440,28, indirizzo catastale Viale delle Bougainville n.11, piano T-1.

Alla villetta di campagna si accede dalla Strada Esterna delle Bougainville n.11 avente un accesso carrabile prospiciente la strada, superato l'accesso, e percorrendo un vialetto di pertinenza carrabile è presente un cancello automatizzato posto di fianco a quello pedonale in prossimità dell'abitazione, ove tutta l'area di pertinenza è recintata con muretto nella parte antistante e sul retro da una rete metallica. Tutta l'area di pertinenza è pavimentata, nella parte antistante con mattonelle autobloccanti, mentre nella parte retrostante da un battuto di cemento e mattonelle autobloccanti.

L'area esterna di pertinenza è collegata direttamente al terreno agricolo posto sul retro (foglio 61, particella 489), attraverso un cancello.

Il vialetto di accesso è posizionato tra altri due terreni agricoli riportati in catasto al foglio 61, particelle 1408 e 1409, di fatto annessi ed asserviti a detto fabbricato.

La villetta, al piano terra, è composta da due vani, cucina, bagno, disimpegno e veranda coperta con circostante area scoperta, mentre al primo piano è presente un unico vano adibito a mansarda, avente accesso attraverso una scala esterna in ferro pericolante.

Al piano terra è presente la zona giorno formata da un ambiente unico che comprende il soggiorno e la cucina, ove vi è una stufa a pellets; dalla cucina, attraverso un corridoio, si accede alla zona notte, ove insistono due stanze da letto, di cui una matrimoniale, ed un bagno.

Lungo un lato esterno della villetta in prossimità dell'ingresso è presente una veranda coperta, realizzata con struttura ferro e lamiera grecata.

La mansarda si presenta priva di finiture quali intonaci alle pareti, infissi in quanto le finestre sono state murate, è presente la caldaia alimentata da bombole del gas presenti all'esterno del piano terra (non a norma), non è presente il serbatoio del gas, la copertura è a falda sorretta da capriate in ferro e lamiera grecata in sommità.

Il CTU architetto Francesco Storelli, durante le operazioni peritali, ha riscontrato una difformità nello stato dei luoghi: il capanno degli attrezzi posto sul retro dell'abitazione non è riportato nella planimetria catastale.

Il citato CTU ha rilevato che il suddetto capanno non risulta menzionato nell'atto di compravendita, repertorio

n.15732 e raccolta n.9750; inoltre, non è riportato in alcuno degli elaborati depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto; e presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Corato, non risulta presentata istanza di concessione e/o in sanatoria ai sensi delle leggi 47/85 e successive modifiche.

Di conseguenza, ai fini dell'ottenimento di una sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, il suddetto CTU ritiene che:

1. in caso di interventi realizzati in difformità del permesso di costruire, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

2. il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso;

3. sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Qualora non sia possibile regolarizzare l'immobile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, visto che, le ragioni di credito art. 40 comma 6 Legge 47/85 per cui si interviene o procede sono in data posteriore all'entrata in vigore della legge n.326/2003 e quindi il termine ultimo 31 marzo 2003, si può asserire che tali opere rientrerebbero nell'abusivismo edilizio, e pertanto il CTU ritiene opportuno rimuovere le opere realizzate abusivamente, ripristinando lo status quo ante.

I costi per la regolarizzazione di quanto sopra, a carico dell'aggiudicatario, da effettuarsi con la demolizione delle opere abusive, ivi inclusi esborsi ed onorari tecnici, sono stati quantificati dal CTU in euro 10.000,00. Inoltre, il CTU architetto Francesco Storelli ha rilevato che la pianta dello stato di fatto del piano terra è difforme dalla pianta catastale, nella fattispecie il bagno ha una profondità maggiore; la finestra del corridoio non è presente e/o chiusa con cartongesso non ispezionabile; il camino non è presente; le finestre al piano mansarda sono state murate dall'esterno.

Il CTU architetto Francesco Storelli, nel proprio elaborato, afferma che dalle verifiche effettuate presso il Comune di Corato non è stata richiesta alcuna C.I.L.A.S. per l'ampliamento bagno; l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, con un esborso a carico dell'aggiudicatario, pari ad euro 1.500,00.

L'immobile in descrizione è provvisto di:

- impianto termico autonomo composto da radiatori in acciaio con caldaia, alimentato da bombole a gas da 25 Kg sostituite manualmente (non a norma), non è presente un serbatoio esterno di G.P.L.;
- impianto idrico-fognante, con autoclave e riserva idrica ed una fossa biologica tipo imhoff;
- impianto elettrico, con luci di emergenza realizzato a norma;
- impianto T.V. e di allarme.

Il CTU architetto Francesco Storelli, durante il sopralluogo, non ha potuto visionare la fossa imhoff e la riserva idrica; le piogge meteoriche cadenti sul piazzale sono convogliate in una riserva idrica interrata.

Con riferimento alle certificazioni energetiche e/o dichiarazioni di conformità, il CTU architetto Francesco Storelli afferma che:

- ha rinvenuto il certificato energetico dell'immobile/APE;
- non ha rinvenuto la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non ha rinvenuto la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non ha rinvenuto la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.218 del 05/025/1990;
- Autorizzazione in Sanatoria Agibilità n.147/90;
- S.C.I.A. n.125/2018, protocollo n.19630;
- Segnalazione Certificata Agibilità n.92/2018, protocollo n.37188 del 18/09/2018.

La villetta è occupata dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare, come abitazione principale.

B) Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di terreni in Corato (BA) circostanti la villetta sub. A, identificati al catasto terreni al foglio 61, particella 489, qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale are 16 centiare 14, reddito dominicale euro 6,67, reddito agrario euro 3,75; foglio 61, particella 1408, qualità mandorleto,

classe 2, superficie catastale are 4, reddito dominicale euro 1,65, reddito agrario euro 0,93; foglio 61, particella 1409, qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale are 4 centiare 25, reddito dominicale euro 1,76, reddito agrario euro 0,99.

Le tre particelle sono adiacenti alla particella 1407 (villetta sub. A) con la quale formano un unico lotto.

Trattasi di tre terreni agricoli avente forma rettangolare, privi di recinzione, con orografia pianeggiante e coltivati ad uliveto, con alberi non secolari e di media dimensione, del tipo a filare in discrete condizioni, e senza alcun sistema irriguo; la superficie totale è pari a mq 2.439,00. Il CTU architetto Francesco Storelli ha rilevato che i fondi sono di qualità uliveto e non mandorleto, come riportato nelle visure catastali.

Tale difformità può essere sanata con un esborso a carico dell'aggiudicatario, pari ad euro 500,00.

I terreni sono condotti dall'esecutato.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corato si ricava che l'intero compendio pignorato (fabbricato e terreni) ricade in zona E (zona agricola).

L'intero compendio immobiliare formato dalla villetta (sub. A) e dai circostanti terreni di pertinenza (sub. B) sono pervenuti all'esecutato con compravendita autenticata nelle firme dal notaio Romualdo de Scisciolo il 31 gennaio 2020, repertorio n.15732 e raccolta n.9750, e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani - in data 3 febbraio 2020 al n.2078 registro generale e n.1505 registro particolare.

VALORE BASE D'ASTA: € 86.931,00

OFFERTA MINIMA: € 65.198,25 (75% del prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.800,00

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 meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal CTU architetto Francesco Storelli il 9 maggio 2024, che deve essere consultata dall'offerente, 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 Francesco Storelli, 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 Francesco Storelli, nonché copia dell'ordinanza di vendita, e del presente avviso sono pubblicati sui siti internet, www.astalegale.net, www.venditegiudiziarieitalia.it, www.tribunale-trani.giustizia.it, e www.spazioaste.it.

La copia dell'ordinanza di vendita, nonché del presente avviso sono anche pubblicate sul portale 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 il giorno **6 maggio 2025**, 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.spazioaste.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 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 documento sostitutivo di quest'ultimo; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32;



- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso di offerente minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica (appena sarà attiva), 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;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata (appena sarà attiva), 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, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore;
- nell'ipotesi 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 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 in udienza;
- 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;
- il numero o altro elemento identificativo del lotto;
- 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;
- 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 dell'elaborato peritale redatto dal CTU architetto Francesco Storelli;
- 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 ed intestato alla "Procedura esecutiva n.147/2023 R.G.Es. Trib. Trani", IBAN IT37 L071 0141 3400 0000 0006 362 con causale "cauzione lotto numero 1 proc. es. n.147/2023 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 in tempo utile per consentire l'accredito sul conto corrente innanzi indicato entro il termine di inizio delle operazioni di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, prima della verifica delle offerte, non dovesse essere riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, 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 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. Le offerte sono irrevocabili 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. **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.**

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **7 maggio 2025** alle **ore 10,00**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 "Vendita sincrona telematica", ovvero tramite il portale www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.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 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'antioriorità di 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 ed il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

- f. **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), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Andria ed intestato alla "Procedura esecutiva n.147/2023 R.G.Es. Trib. Trani" avente il seguente IBAN IT37 L071 0141 3400 0000 0006 362, indicando la causale "Saldo prezzo lotto numero 1 proc. es. n.147/2023 R.G.Es. Trib. Trani".

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione).

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

In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

- g. **Versamento del fondo spese.** Inoltre, in caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà 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 ed intestato alla "**Procedura esecutiva n.147/2023 R.G.Es. Trib. Trani**" avente il seguente IBAN **IT37 L071 0141 3400 0000 0006 362**, indicando la causale "**Fondo spese lotto numero 1 proc. es. n.147/2023 R.G.Es. Trib. Trani**".

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione).

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

Le spese di aggiudicazione e le successive (tra cui spese di registrazione, trascrizione e voltura),

escluse quelle per le cancellazioni di iscrizioni, trascrizioni e sequestri, sono a carico dell'aggiudicatario.

- h. **Dichiarazione antiriciclaggio.** Nel termine indicato per il versamento del prezzo e del fondo spese, 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'articolo 22 D.Lgs. n.231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.
- i. **Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita 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.
- 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 nell'elaborato peritale redatto dal CTU architetto Francesco Storelli, 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 alle prescrizioni di legge, ad atti e/o regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, che dovrà presentare a sua cura e spese anche le istanze di sanatoria successive alla vendita.

Si precisa, altresì, che 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.

- k. Se l'immobile, al momento dell'aggiudicazione, è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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 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 del dott. Sebastiano Zingaro sito in Andria (BT) alla Via Bologna n.28, previo appuntamento da fissarsi a mezzo telefono 0883.596106, e/o email all'indirizzo di posta elettronica info@studiozingaro.it, PEC postmaster@pec.studiozingaro.it.

Andria, 12 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
(Dott. Sebastiano Zingaro)

