



Tribunale di Trani
Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 107/2022 riunita alla
n.105/2022 R.G.Es.

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 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Azzurra Guerra, giusta ordinanza resa in data 27 giugno 2023 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in intestazione,

AVVISA

che il giorno **14 maggio 2025** 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

BENE N. 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta ubicata a Bisceglie (BT), in via Panoramica Umberto Paternostro 53. Trattasi di villino per civile abitazione posto al piano terra, avente ingresso dalla porta di accesso dell'immobile contraddistinto con la particella 2936 sub 1, **di cui è porzione**. Composto da due vani, disimpegno e bagno con area pertinenziale scoperta antistante e retrostante, confina con box auto da un lato e particella 2936 dall'altro. Il cancello di accesso è posto sul viale che si diparte dalla Panoramica Umberto Paternostro. La porzione abitativa è prospiciente per due lati sulle aree scoperte pertinentenziali. L'area in cui è collocato il bene ha assunto una grande valenza turistica, con la presenza soprattutto di ville utilizzate nella stagione estiva e risulta prospiciente le spiagge. La presenza di parcheggi nella zona è regolamentata da aree a pagamento comunali, oltre a rilevare servizi quali bar e ristoranti a servizio dell'area a vocazione turistica.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un'unica villa, identificata catastalmente con le particelle (2934 sub 3 e 2936 sub 1), appartenente l'una all'esecutato e l'altra ad altro proprietario. La concessione edilizia riporta l'immobile nella sua interezza, con depositato all'atto del rilascio del certificato di agibilità il frazionamento catastale. **La consistenza dell'immobile all'atto del sopralluogo è unitaria dal punto di vista sia funzionale che impiantistico.** Il vano cucina riportato nella planimetria catastale risulta in sede di sopralluogo una camera da letto.

CONFINI L'immobile confina a nord-est con il bene n.2 del presente avviso di vendita, a sud-ovest con altra proprietà e a sud con pertinenza scoperta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2934, Sub. 3, Categoria A7, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 340,86, piano T.

CONSISTENZA VILLINO: superficie netta 32,00 mq, superficie lorda 38,00 mq, coefficiente 1,00, superficie convenzionale 38,00 mq, altezza 3.00 m, piano terra. CONSISTENZA PERTINENZA SCOPERTA: superficie netta 118,00 mq, superficie lorda 118,00 mq, coefficiente 0,20, superficie convenzionale 23,60 mq. CORRISPONDENZA CATASTALE Non sussiste corrispondenza catastale. In sede di sopralluogo si è riscontrato che il numero civico attuale è 53 diversamente dalla visura catastale che non riporta numerazione. Dal rilievo effettuato sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità sono le seguenti:

- il vano cucina è una camera da letto;
- il disimpegno è comunicante con l'immobile adiacente (p.lla 2936 sub 1) da cui si accede all'immobile esecutato;
- le pertinenze scoperte sono prive di muri di delimitazione e cancello.

Al fine della regolarizzazione catastale è necessario un documento di aggiornamento degli atti (DOCFA) da parte di un tecnico abilitato.

Gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione catastale del bene n. 1 e del bene n. 2 ammontano a complessivi euro 1.000,00.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alla planimetria di progetto presente nella Pratica Edilizia Comunale.

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture e visivamente per gli impianti.

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un viale con accesso che si diparte da via Panoramica Umberto Paternostro.

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è composto da un piano fuori terra ad uso abitativo, eccetto una piccola porzione destinato a box. Il complesso immobiliare è stato realizzato con struttura in cemento armato e solai latero cementizi negli anni "2006-2007, è esternamente intonacato e rifinito con rivestimento murale al quarzo, lastrico solare sovrastante non calpestabile. Il fabbricato è prospiciente la litoranea. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, composto da due camere, bagno e disimpegno.

Esso risulta pavimentato con listoncini in legno, il bagno pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche, impianto elettrico sottotraccia con apparecchiature della "BTicino", sanitari nel bagno completi di rubinetteria, porte interne in legno tamburato verniciate, infissi in alluminio completi di persiane, impianto di riscaldamento con elementi radianti in acciaio, pareti intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare è inoltre dotata di area scoperta pertinenziale antistante e retrostante.

(TRATTASI DI PORZIONE ABITATIVA CON ACCESSO DA ALTRO IMMOBILE A FORMARE UN UNICO IMMOBILE) .

L'immobile risulta al momento del sopralluogo completo di arredi, **in uno con la parte adiacente di proprietà altrui**, non abitato in quanto occupato come alloggio vacanze nel periodo estivo.

Normativa urbanistica: Il PRG fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona Residenziale Turistica, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 12-01-2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Bisceglie.

PRATICHE EDILIZIE: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. L'immobile, dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie, risulta edificato con:

- Permesso di Costruire n. 06 del 27/01/2006 (Prat. Edil. 46/05);
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera n. 06 del 25/05/2006;
- D.I.A. in variante al Permesso di Costruire n. 06 e successiva variante.
- Agibilità n. 57/2009 del 12/11/2009.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. **Il Permesso di costruire ha autorizzato la realizzazione di un'unica villa che solo catastalmente è stata suddivisa in due unità, una di proprietà dell'esecutato (2934 sub 3) e l'altra di proprietà altrui (2936 sub 1).** Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alla planimetria di progetto presente nella Pratica Edilizia Comunale, ma difforme negli atti catastali e giuridicamente di proprietà diverse. **Al fine di rendere autonomo l'immobile oggetto di esecuzione è possibile richiedere titolo abilitativo per frazionamento di unità immobiliare con realizzazione di opere, suddividendo impianti, ingresso e quant'altro necessario per rendere l'immobile indipendente funzionalmente.**

Il bene pignorato è stato realizzato dal debitore esecutato a seguito di Permesso di Costruire rilasciato ad altro soggetto e in data 03/04/2006 volturato a favore dell'esecutato medesimo.

TRATTASI DI PORZIONE ABITATIVA CON ACCESSO DA ALTRO IMMOBILE, P.LLA 2936 SUB 1, A FORMARE UN'UNICA VILLA.

BENE N. 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Bisceglie (BT) - via Panoramica Umberto Paternostro 53. Trattasi di box al piano terra, avente ingresso dalla pertinenza scoperta dell'immobile contraddistinto con la particella 2934 sub 3 (bene n. 1 del presente avviso di vendita). Composto da un unico ampio vano, con porta retrostante che accede ad altra pertinenza scoperta della particella di cui sopra. Il cancello di accesso è posto sul viale che si diparte dalla Panoramica Umberto Paternostro. Il box è prospiciente per due lati sulle aree scoperte pertinenziali. L'area in cui è collocato il bene ha assunto una grande valenza turistica, con la presenza soprattutto di ville utilizzate nella stagione estiva e risulta prospiciente le spiagge. La presenza di parcheggi nella zona è regolamentata da aree a pagamento comunali, oltre a rilevare servizi quali bar e ristoranti a servizio dell'area a vocazione turistica. La concessione edilizia riporta l'immobile nella sua attuale consistenza.

CONFINI L'immobile confina a nord-est con altra proprietà, a sud-ovest con il bene n.1 del presente avviso di vendita e a sud con pertinenza scoperta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2934, Sub. 2, Categoria C6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 56,40, piano T.

CONSISTENZA - superficie netta 25,00 mq, superficie lorda 30,00 mq, coefficiente 0,70, superficie convenzionale 21,00 mq, altezza 3,25 m, piano terra. CORRISPONDENZA CATASTALE - In sede di sopralluogo si è riscontrato che il numero civico attuale è 53 diversamente dalla visura catastale che non riporta numerazione. Dal rilievo effettuato sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità sono le seguenti:

- sagoma errata del muro di delimitazione del box nella parte anteriore;
- assenza della porta di accesso alla pertinenza scoperta del sub 3;

Al fine della regolarizzazione catastale è necessario un documento di aggiornamento degli atti (DOCF) da parte di un tecnico abilitato.

Gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione catastale del bene n. 1 e del bene n. 2 ammontano a complessivi euro 1.000,00.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alla planimetria di progetto presente nella Pratica Edilizia Comunale.

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture e visivamente per gli impianti.

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un viale con accesso che si diparte da via Panoramica Umberto Paternostro.

L'edificio in cui è inserito l'immobile esecutato è composto da un piano fuori terra ad uso abitativo, eccetto una piccola porzione destinato a box. Il complesso immobiliare è stato realizzato con struttura in cemento armato e solai latero cementizi negli anni 2006-2007, è esternamente intonacato e rifinito con rivestimento murale al quarzo.

Il fabbricato è prospiciente la litoranea. L'immobile oggetto di perizia si presenta in buone condizioni di manutenzione, composto da un unico ampio vano risulta pavimentato con piastrelle ceramiche, impianto elettrico con canaline esterne, ampio portone sezionale di accesso, pareti intonacate.

L'immobile risulta al momento del sopralluogo occupato quale pertinenza del bene n.1 del presente avviso di vendita, occupato come alloggio vacanze nel periodo estivo.

NORMATIVA URBANISTICA: Il PRG fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona Residenziale Turistica, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 12-01-2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Bisceglie.

PRATICHE EDILIZIE La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile, dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie, risulta edificato con:

- Permesso di Costruire n. 06 del 27/01/2006 (Prat. Edil. 46/05);
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera n. 06 del 25/05/2006;
- D.I.A. in variante al Permesso di Costruire n. 06 e successiva variante.
- Agibilità n. 57/2009 del 12/11/2009.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alla planimetria di progetto presente nella Pratica Edilizia Comunale.

Il bene pignorato è stato realizzato dal debitore esecutato a seguito di Permesso di Costruire rilasciato ad altro soggetto e in data 03/04/2006 volturato a favore dell'esecutato medesimo.

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 bis DPR 633/72, salvo opzione per l'imponibilità formalmente esercitata dalla parte esecutata prima del trasferimento.

PREZZO BASE: euro 123.150,00

OFFERTA MINIMA: euro 92.362,50 (75% prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 2.463,00

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 5 maggio 2023 dal CTU Arch. Giovanni Forlano, 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. Giovanni Forlano, 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. Giovanni Forlano, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono pubblicati sui siti internet www.garavirtuale.it e www.asteannunci.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;
- 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. Giovanni Forlano;**
- 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. 107/2022 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN n. "**IT 83 K 07101 41340 00000005850**" indicando come causale "**cauzione lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 107/2022 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 **14 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.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'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. 107/2022 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN "**IT 83 K 07101 41340 00000005850**", indicando come causale "**saldo prezzo lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 107/2022 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 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 BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. ed intestato a "**TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 107/2022 R.G.ES.**", avente il seguente IBAN "**IT 83 K 07101 41340 00000005850**", indicando come causale "**fondo spese lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 107/2022 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. Giovanni Forlano, 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 27 giugno 2023 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 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, 18 febbraio 2025

Il professionista delegato
dott. Riccardo DI NANNI

