



## TRIBUNALE DI TRANI

### Avviso di Vendita Immobiliare Delegata Senza Incanto

(con modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/2015)

Il sottoscritto avv. Anna Giulia MUROLO (c.f.: MRLNGL67P67A883E), iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Molfetta al Viale Martiri della Resistenza n. 30/c, (pec: [annagiulia.murolo@pec.ordineavvocatitrani.it](mailto:annagiulia.murolo@pec.ordineavvocatitrani.it)), professionista delegato alla vendita dal G.E. dott.ssa Diletta CALO' giusta ordinanza del 30.04.2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. **130/2024 R.G.Es. Imm.**,

### AVVISA

che il giorno **26.06.2026 ore 17,00** col seguito, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona telematica sulla piattaforma internet [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti a firma dell'arch. Francesco Storelli depositata in data 04.02.2025 alla quale si fa pieno ed ampio riferimento circa le consistenze e la descrizione di quanto è oggetto del presente avviso.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica d'ufficio, mediante apposita dichiarazione, da inserire nella busta telematica.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita 30.04.2025 a cui si fa espresso riferimento, si trovano pubblicati sul sito internet "www.venditegiudiziarieitalia.it" e "www.gobidreal.it", nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'immobile oggetto di vendita è quello di cui al **LOTTO UNICO** della perizia di stima, consistente in:

### **LOTTO UNICO**

**Bene n. 1** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Villetta ubicata a Bisceglie (BT) alla Vito Siciliani 12/C.

Trattasi di una di villa bifamiliare composta da un piano terra, primo e locale deposito a piano interrato caratterizzata dalla presenza di tre distinti ingressi indipendenti individuati ciascuno da un diverso numero civico, prospicienti la litoranea di ponente. Nel 2003 l'edificio è stato interessato da un intervento di ampliamento al primo piano, consistente nella realizzazione del soggiorno con struttura metallica e superfici vetrate, l'edificazione del box/garage interrato ed una ristrutturazione globale.

L'entrata avviene dalla litoranea Via Siciliani n°12/C, avente un accesso carrabile/pedonale antistante la strada, superato il cancello automatizzato, percorrendo la pertinenza carrabile pavimentata in gres/porcellanato si giunge all'accesso dell'immobile posto al primo piano attraverso una scala rivestita in pietra locale. All'estremità della zona carrabile è presente una scala in ferro di collegamento con il locale di piano interrato, una porta in ferro di collegamento con proprietà terzi non oggetto del pignoramento, una muratura perimetrale con vetrocemento acidato, tali opere sono state autorizzate con variante in corso d'opera "Pratica Edilizia n° 71/03" ove in planimetria è riportato "cancelletto e non porta". L'area è recintata sul lato destro ingresso con muratura, sul lato sinistro con ringhiera di separazione con la rampa carrabile del locale deposito interrato.

Al primo piano superata la scala si accede ad un loggiato scoperto, dal quale si gode di una vista verso il mare, superata la porta d'ingresso a vetro ci si immette direttamente all'interno del soggiorno, avente due pareti perimetrali a vetro insistenti sulla veranda, protetti da una pensilina in ferro, lo stesso è collegato direttamente attraverso due passaggi alla cucina ed alla zona notte.

Dalla cucina si accede alla zona notte collegata da un corridoio ad oggi risultante chiuso, avente dimensioni 3,06 x 3,12 ml, aereo illuminata da una finestra posta a soffitto del muro perimetrale.

La zona notte è composta da:

- un corridoio dipartente dal soggiorno avente dimensioni 5,15 x 1,15 ml;
- un ripostiglio avente dimensioni 3,02 x 1,10 ml;

- un bagno padronale attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca, aereo illuminato a una finestra circolare, rivestito alle pareti con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,40, di colore chiaro e di finitura moderna, abbellite da un decoro terminale;
- una stanza da letto matrimoniale, avente dimensioni 3,16 x 5,36 ml, aereo illuminato da una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro;
- una stanza da letto avente dimensioni 3,85 x 3,12 ml, aereo illuminato da una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro;
- un bagno di servizio posto tra le due stanze da letto attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia, aereo illuminato a una porta finestra ad un'anta prospiciente il giardino posto sul retro, rivestito alle pareti con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,40, ove è presente la caldaia alimentata con il gas di città.

Le pareti di tutti i vani risultano dipinte di colori chiari con tonalità pastello mentre i soffitti sono tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle rettangolari di gres porcellanato.

All'esterno, la veranda attraverso un camminamento è collegata direttamente al giardino posto sul retro ove in parte risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di piccolo formato.

Sono state riscontrate delle difformità nello stato dei luoghi rispetto alla pianta catastale ed al progetto di variante approvato, e nello specifico, è presente una finestra gemella della cucina nella stanza da letto, il vano di passaggio dalla cucina alla zona notte è stato chiuso e non è presente la scala a chiocciola posta sul retro di collegamento con il lastrico solare.

La villa si presenta in buono stato di conservazione, l'esterno è rivestito in pietra locale con ricorsi orizzontali. Le finiture interne quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono di buona qualità ed in buono stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera privi di protezioni. Le porte sono tutte ad anta, a differenza del ripostiglio che risulta essere scorrevole. È provvisto di condizionatori, dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento oltre agli impianti elettrico, di allarme e idrico - fognario.

**Identificato al catasto Fabbricati** al Fg. 2, Part. 466, Sub. 2, categoria A7, classe 1, consistenza n. 9 vani, rendita € 720,46 superficie convenzionale mq 168,52

**Confini:** l'immobile è confinante con Via Vito siciliani con condominio di Via Vito Siciliani numero 11 e con altra proprietà.

**Stato del possesso:** l'immobile è nella disponibilità della ex moglie dell'esecutato che lo occupa unitamente ai propri figli in virtù di decreto presidenziale di assegnazione della casa coniugale non opponibile al creditore procedente in quanto garantito da ipoteca di 1° grado antecedente la trascrizione dell'assegnazione della casa coniugale.

**Bene n. 2 Piena proprietà per la quota di 1/1** di deposito ubicato a Bisceglie (BT) alla Via Vito Siciliani 12/B, posto al piano interrato della villa bifamiliare. Più precisamente, tale unità ha accesso carrabile dal civico n. 12/B di Via Vito Siciliani, superato il cancello a due ante motorizzate nonché mediante il superamento di una rampa avente larghezza di 2,95 ml dotata di pavimentazione antisdrucchiolo si giunge direttamente all'immobile, attraversando una saracinesca motorizzata.

L'unità immobiliare, ha una pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, è provvista di impianto elettrico, scaldabagno, water, doccia e lavapanni, (si veda pianta stato di fatto), è collegato alla rete pubblica per acqua e fogna, tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore bianco.

Nello specifico, l'immobile si compone di un vano di forma pressoché rettangolare, composta da una zona prospiciente l'ingresso avente dimensioni 9,20 x 11,00 ml e due appendici poste di fianco la rampa aventi dimensioni 2,90 x 8,80 ml, si presenta in buono stato di conservazione così come la costruzione nella quale insiste. Lo stesso è collegato direttamente al piano superiore con la porzione di villa oggetto di pignoramento attraverso una scala a chiocciola in ferro, posta all'interno di un piccolo cavedio chiuso con una porta in ferro al piano interrato. La rampa di accesso è delimitata su i due lati con ringhiera avente altezza circa 1,00 ml, un lato è attiguo ad una proprietà terzi non oggetto di pignoramento, ed è collegata direttamente attraverso un varco pedonale.

Il bene immobile di cui trattasi, unitamente alla porzione di villa di piano terra e primo piano, sono collegate direttamente attraverso la scala.

**Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 2, Part. 466, Sub. 4, Categoria C2 superficie catastale mq 175, rendita € 397,72, piano interrato**

**Confini:** l'immobile è confinante con Via Vito Siciliani, con il sub 2 oggetto di pignoramento e altra proprietà

**Stato del possesso:** l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato che lo utilizza quale deposito dell'attività commerciale.

**Corrispondenza catastale:** sono state rilevate le seguenti difformità.

Dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è conforme alla concessione in ampliamento giusta permesso di costruire n. 61 rilasciato in data 23 giugno 2004 e successiva variante del 16 marzo 2007 pratiche edilizia n. 71/2003 ma è difforme dalla pianta catastale.

Tali difformità riscontrate sono le dimensioni del vano di collegamento con il piano superiore e la presenza di un setto murario che delimita la zona dei servizi igienici. L'immobile risulta non conformi ma regolarizzabili costi di regolarizzazione e redazione DOCFA volture e spesa tecnica euro 500.

Vi è in atti variazione del 09.03.2006 pratica n. BA0094087 divisione -ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 7430.1/2006), precedentemente identificato al NCEU foglio 2 ptc 466 cat. A/7 di vani 9, dati derivanti da classamento del 13.03.1986 in atti dal 02.09.1998 (m. 51/E.1/1986, precedentemente identificato al NCEU al foglio 2 p.la 466 cat. A/6 di vani 4.

Vi è corrispondenza degli identificativi catastali contenuti nel titolo di provenienza del bene con la precisazione che il locale deposito oggi è identificato al sub 4 già sub 3 a seguito di variazione di destinazione da categoria C6 all'attuale C2.

**Normativa urbanistica** CITTA' DI BISCEGLIE PIANO REGOLATORE GENERALE Adottato con deliberazione Consiliare n. 135 del 6-6-1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 2-8-1975. Riapprovato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 483 del 28/02/1977.

Adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo adottato nella Conferenza Unificata Stato-Regioni-Comuni del 20/10/2016 e recepito dalla Regione Puglia con DGR del 11/04/2017 n. 554.

Art. 41 - Zona residenziale - turistica « Salsello ».

**Normativa edilizia** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Bisceglie, dagli accessi agli atti presso l'ufficio SUE del Comune di Bisceglie si è constatato che è stata rilasciata in data 23/06/2004 concessione in ampliamento giusto P.d.C. n°61 e successiva variante del 16/03/2007 pratica Edilizia n°71/03 (si vedano allegati).

AGIBILITA' del 15/01/2007 con il n. 40,

La pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Bisceglie non è stata richiesta alcuna D.I.A. o C.I.L.A.S. per aver realizzato una finestra a soffitto in stanza da letto, non presente nel progetto di variante approvato, chiusura vano di collegamento tra la cucina e il corridoio zona notte, scala a chiocciola di collegamento lastrico solare non realizzata.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Tale difformità interna potrà essere regolarizzata mediante presentazione al SUE del Comune di Bisceglie di una "CILA tardiva" ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 con contestuale pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, oltre onorario tecnico. Costi di regolarizzazione:

Regolarizzazione edilizio-amministrativa comprese spese ed onorario tecnico: € 1.500,00

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** non sono presenti né certificazioni energetiche né dichiarazioni di conformità degli impianti per entrambi i beni

**Vincoli ed oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali

**Provenienza:** L'immobile è pervenuto all'esecutato giusta atto di compravendita a rogito del dottor Bonito Ivo di Bisceglie del 27/4/2006, rep. n. 53240/18258 trascritto presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Trani il 24 maggio 2006 al n. 12810 reg. gen. e n. 8717 reg. part. ai danti causa è invece pervenuto in epoca anteriore al ventennio e precisamente in parte con atto per notar Claudio Tranchillo di Bisceglie in data 26 marzo 1968 registrato a Bisceglie il 1 aprile 1968 al numero 504 trascritto a Trani 1 aprile 1968 al numero 14096 ed in parte per successione (del 19 gennaio 1947 denuncia numero 104 volume 147) nonché con atto a rogito notaio Claudio Trinchillo di Bisceglie in data 24 marzo 1968 n. 6639 di rep., registrato il 1 aprile 1968 al numero 500 e trascritto a Trani il 1 aprile 1968 al numero 14102.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 441.150,00**  
**(quattrocentoquarantunomilacentocinquantaeuro/00)**

**Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € 331.000,00**  
**(trecentotrentunomilaeuro/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € 8.823,00**  
**(ottomilaottocentoventitreuro/00)**

\*\*\* \*\*

## **MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

La vendita avverrà secondo le seguenti condizioni e modalità:

### **1) Presentazione dell'offerta**

a) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile, salvi i casi di cui all'art. 571 c. 3 c.p.c., di acquisto sottoscritta digitalmente ESCLUSIVAMENTE in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche"

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della data di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 d'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. n. 32/2015.

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 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tale 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. n. 32/2015).*

a.1 il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

b. L'offerta dovrà contenere:

b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b.2) l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale del giudizio e nome del professionista delegato;

b.3) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

b.4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

b.5) il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore sino ad un quarto del prezzo base e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

b.6) **termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe**, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni;

b.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

c) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 c. 4 e 13 D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa;

d) per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte il procuratore legale dell'aggiudicatario deve recarsi personalmente nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta;

c.1) 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 dinanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina;

c.2) il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria.

## **2) Cauzione.**

Con l'offerta dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015 sul c/c intestato alla proced. esec. imm. nr. 130/2024 R.G.E. alle seguenti coordinate: **IT021010054156000000005197** con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito"

Il bonifico, con causale proc. esec. N. 130/2024 R.G. Es. lotto 1 versamento cauzione, dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12,00 del giorno precedente l'esame delle offerte). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentate ai sensi del DPR 447/2020. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

**3. Inefficacia dell'offerta.** Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore al prezzo base diminuito di un quarto; c) non accompagnata dalla cauzione nella misura suddetta.

**4. Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica". Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

### **5. Modalità di delibazione delle offerte**

#### **5.a) in caso di unica offerta**

Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, 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 di cui al successivo punto n. 9.

Se l'offerta è inferiore al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, pari pertanto al 75% del predetto valore base, si darà luogo alla vendita in tutti i casi

in cui il professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione e sempre che non vi siano istanze di assegnazione.

#### **5.b) in caso di pluralità di offerte**

In caso di più offerte, anche nel caso in cui un'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 minimi entro il termine massimo di tre minuti tra un'offerta e l'altra.

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 aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a colui che ha formulato l'offerta più alta, o in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antiorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta a norma dell'art. 573 c.p.c..

In definitiva, in tutti i casi in cui sono state presentate istanze di assegnazione e 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Abilio s.p.a. allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'aggiudicazione si intende definitiva poiché, dopo la vendita, non saranno ammesse offerte in aumento di 1/5 rispetto al prezzo di aggiudicazione.

## **6. Versamento del prezzo.**

L'offerente verserà il saldo – detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione), con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B.), il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore della banca procedente o intervenuta, salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

## **7. Dichiarazione Antiriciclaggio**

Ai sensi dell'articolo 585, ultimo comma c.p.c. nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni falsi o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, numero 231; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'articolo 585 quarto comma c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui al 587 c.p.c. decadenza dalla

aggiudicazione per perdita della cauzione, contestualmente fissando nuova vendita chiedendo al giudice di disporre la restituzione alla aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

#### **8. Fondo spese.**

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.. Il professionista delegato verserà tale importo sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva imm. n. 130/2024 R.G. Es. Tribunale di Trani ed all'ordine del Professionista Delegato, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale. Le spese di aggiudicazione e le successive e gli oneri del professionista delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita, escluse quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili che andranno poste a carico della procedura ex art. 2770 c.c. comma 2) saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 disp. att. cpc.

#### **9. Istanza di assegnazione.**

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente al professionista delegato esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, 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.

#### **10. Richiesta liberazione immobile.**

Ad aggiudicazione compiuta l'aggiudicatario, laddove l'immobile non sia stato già liberato ed intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento della GE, con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento alla liberazione forzata dell'immobile.

**11. Finanziamenti.** I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet [www.abi.it](http://www.abi.it); Tutte le attività connesse saranno effettuate tramite la piattaforma [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), come sopra indicata.

Ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato avv. Anna Giulia Murolo al 3355380998.

L'aggiudicazione si intende definitiva poiché, dopo la vendita, non saranno ammesse offerta in aumento di 1/5 rispetto al prezzo di aggiudicazione.

**12. Condizioni di vendita.** La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), anche se occulti, sconosciuti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; d) in ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, dalla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; Se l'immobile 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 oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet "www.venditegiudiziarieitalia.it" e "www.gobidreal.it".

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul portale delle vendite giudiziarie, sui siti internet [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it),

nonché mediante affissione di n. 10 manifesti murali nel comune di ubicazione dell'immobile.

**13. Rinvio.** Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Si omette il nome del debitore ai sensi del D.L. n. 196 del 30.06.2003.

Molfetta -Trani, 16.04.2026

Il Professionista Delegato

avv. Anna Giulia Murolo