

**Proc. N. 153/25 R. G. Es. Imm.**

**TRIBUNALE DI TRANI**  
**CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIALE**

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Di Nunzio, con studio in Trani in via Vittorio Malcangi n. 81, delegato alle operazioni di vendita disposte dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Diletta Calò, con ordinanza del 28/04/2026 nella procedura esecutiva immobiliare n. 153/2025 R.G. Es.

**AVVISA**

che il giorno **24/09/2026, alle ore 10:30** col seguito, si procederà alla **vendita sincrona telematica** dei beni immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 **“Vendita sincrona telematica”** sul portale internet: [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO n. 1**

**• Piena proprietà 1/1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Magenta 74 – Piano T**

Appartamento, di fatto adibito ad ufficio/studio professionale, al piano terra, composto da ingresso, due stanze, servizi igienici e zona soppalcata. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile è in stato conservativo molto buono ed è adibito a studio tecnico professionale; esso è composto da: ingresso, due vani, disimpegno con bagno. Dal vano principale si accede, tramite scala interna all'ammezzato, costituito da soppalco metallico (non denunciato in atti).

Strutture verticali: Muratura portante in ottime condizioni

Coperture voltate

Tramezzature interne in pannelli prefabbricati

Soppalco metallico con accesso da scala metallica (non denunciato)

Impianto elettrico, idrico, riscaldamento a termosifono con caldaia a gas, tutti in buone condizioni

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati forniti dati inerenti il condominio di Via Magenta in cui ricade l'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 128 particella 550 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita 112,33 Euro, sup. cat. 37 mq, piano: Terra.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'ultimo titolo edilizio (o autorizzazione) disponibile e reperito in atti presso il Settore Territorio del Comune di Barletta è la D.I.A. prot. 65245 del 28/10/2005 per "Lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale di via Magenta 74 in Barletta"; tali opere si riferiscono dunque al fabbricato condominiale e non riguardano lo stato dello specifico immobile oggetto di esecuzione per il quale non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi o amministrativi.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e ultima planimetria in atti (catastale) in quanto la distribuzione interna dell'immobile non è corrispondente ed inoltre l'immobile è quasi totalmente soppalcato, con soppalco realizzato con struttura e scala di accesso interna metalliche.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Non sussiste corrispondenza catastale. Vi è corrispondenza dei dati catastali ma non vi è corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi e pertanto per la regolarizzazione di tale situazione (catastale) è preventivabile una spesa di € 500.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** L'immobile ricade nella zona B, sottozona B.4 del P.R.G.C. di Barletta, zona a sud della ferrovia, per le quali le norme tecniche di attuazione prevedono all'ART.2.18 - ZONA OMOGENEA "B" – NORME GENERALI e nello specifico valgono le disposizioni di cui all' ART. 2.22 - ZONA "B4" – ZONA EDIFICATA A SUD

DELLA FERROVIA.

**Provenienza dell'immobile all'esecutato:** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 14/02/1990 rep. n. 32496 notaio rogante Sigismundo Grasso.

**Stato di occupazione:** L'immobile è occupato dal debitore esecutato ed utilizzato quale studio tecnico professionale dallo stesso.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 50.200,00 (Euro cinquantamiladuecento/00)**

**OFFERTA MINIMA: Euro 37.650,00 (Euro trentasettemilaseicentocinquanta/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.040,00 (Euro millequaranta/00).**

### **LOTTO n. 2**

• **Piena proprietà 1/1 - Capannone ubicato a Barletta (BT) - Via Gelso (ex Via Cimitero)**

Capannone industriale con annessa area scoperta ubicato nei pressi del cimitero cittadino.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Il debitore esecutato utilizza l'immobile quale deposito attrezzature, mezzi e macchine a servizio della la sua attività professionale e quale titolare di ditta individuale.

L'immobile, opificio industriale, adibito a magazzino, deposito di macchine e attrezzatura per l'edilizia si presenta in buono stato di conservazione.

Esso è composto da:

- Capannone coperto e chiuso, con ingresso da portone metallico, struttura in acciaio in buone condizioni;
- Struttura prefabbricata, separata, adibita a servizi igienici in buone condizioni esterne;
- Piazzale con recinzione in muratura e portone di ingresso da via Gelso e pavimentazione in battuto misto in buone condizioni;
- Tettoie metalliche per il ricovero di attrezzature (non presenti in atti catastali e urbanistici).

L'impianto elettrico è assente o non funzionante.

Gli impianti idrico e di fogna non sono presenti e/o funzionanti.

Non sono presenti ulteriori impianti.

Globalmente l'immobile si presenta in condizioni idonee all'uso a cui è adibito (magazzino).

Esposizione su quattro lati.

Strutture portanti del capannone in acciaio in buone condizioni con copertura in lamiera;

Prefabbricato per servizi igienici in buone condizioni;

Recinzione in muratura in buone condizioni;

Piazzale carrabile in battuto di terra mista in buone condizioni;

Tettoie metalliche esterne in buone condizioni.

Lo stato degli impianti è assente e/o non funzionante.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 831 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2108,60 Euro, piano: Terra.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'ultimo titolo edilizio (o autorizzazione) disponibile e reperito in atti presso il Settore Territorio del Comune di Barletta è il Permesso di Costruire in sanatoria n. 133 del 14/02/2006 (Pratica Edilizia n. 77/94) rilasciato per "i lavori eseguito presso il fabbricato sito in Via del Cimitero, Piano Terra consistenza nella realizzazione (di) un capannone ad uso industriale della superficie (di) mq. 279,56 e riportato al N.C.E.U. protocollo 800201/97, partita n. 1038650, foglio 12 particella 831". Via del Cimitero ha assunto successivamente la denominazione di Via del Gelso (o via Gelso).

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e ultimo titolo edilizio disponibile, in quanto alcune tettoie metalliche nel piazzale non sono regolari sotto il profilo amministrativo e non sono denunciate o presenti in atti come meglio specificato nelle planimetrie che si allegano.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Non sussiste corrispondenza catastale.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** L'immobile ricade nella zona E del P.R.G.C. di Barletta,

per le quali le norme tecniche di attuazione prevedono quanto riportato agli artt. 2.07 e 2.08. Dal punto di vista del PPTR Puglia esso ricade nell'ambito "Puglia Centrale", Figure "La piana olivicola del nord barese".

**Provenienza dell'immobile all'esecutato:** in forza di decreto di trasferimento n. 177/22 - Cron. n. 1596/22 – Rep. n. 731/22 del 01/10/2022

**Stato di occupazione:** L'immobile è occupato dal debitore esecutato (anche in qualità di titolare della ditta individuale ed utilizzato quale deposito e magazzino delle attrezzature a servizio della propria attività).

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 105.820,50 (Euro centocinquemilaottocentoventi/50)**

**OFFERTA MINIMA: Euro 79.366,00 (Euro settantanovemilatrecentosessantasei/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.117,00 (Euro duemilacentodiciassette/00).**

### **LOTTO n. 3**

• **Piena proprietà 1/1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Ademario da Trani 1 piano T** Monocale con Bagno, in fase di ristrutturazione, situato al piano Terra/seminterrato, in zona centrale a poca distanza dalla stazione ferroviaria. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile si trova in stato conservativo buono ed è definibile come "in ristrutturazione". Esso è infatti stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in epoca recente ma non nota. Tali lavori però non si sono conclusi e mancano alcune finiture quali: infissi interni, sanitari, parti dell'impianto elettrico.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono:

- Esposizione: Nord;
- Strutture portanti verticali: muratura in pietra/tufo in buone condizioni;
- Strutture portanti orizzontali: volte in pietra/tufo in buone condizioni;
- pareti interne: cartongesso in buone condizioni;
- Impianto elettrico e idrico: da completare, in buone condizioni.

E' inoltre presente una nicchia anticamente adibita a cucina a legna con canna fumaria (di cui è ignota la funzionalità).

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto riferito dal debitore esecutato l'immobile ricade in un condominio sprovvisto di amministratore e pertanto le spese condominiali non sono quantificabili.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 559 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, Classe 4, vano 1, rendita 50,61 Euro, sup. cat. 29 mq, piano: Terra.

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è di antica costruzione (ante 1967) e non sono stati reperiti titoli edilizi validi riferibili ad esso.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e ultima planimetria riportata in atti (catastale), in quanto sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria, con creazione di un bagno e rinnovo di impianti e finiture, per i quali non risulta essere depositato presso il Comune di Trani alcun documento, denuncia o istanza.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale, in quanto la divisione interna dell'immobile differisce da quella riportata nell'ultima planimetria in atti.

In catasto fabbricati l'indirizzo dell'immobile è riportato erroneamente come Via Anseramo da Trani, 1 mentre l'indirizzo effettivo e corretto è Via Ademario da Trani 1.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** Dal Punto di vista urbanistico l'edificio ricade all'interno di una zona A2 del P.R.G.C. della città di Trani. Per tali zone le disposizioni urbanistiche attualmente vigenti sono disciplinate dall'art. 6.02 delle N.T.A. (stralcio delle N.T.A. è

allegato alla perizia).

**Provenienza dell'immobile all'esecutato:** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 14/05/1964 reg. n. 908 del 23/05/1964 notaio rogante Domenico Monetti.

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta libero.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 47.800,00 (Euro quarantasettemilaottocento/00)**

**OFFERTA MINIMA: Euro 35.850,00 (Euro trentacinquemilaottocentocinquanta/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 956,00 (Euro novecentocinquantasei/00).**

#### **LOTTO n. 4**

• **Piena proprietà 1/1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Ademario da Trani 5, piano S1**

Monolocale situato al seminterrato, in zona centrale a poca distanza dalla stazione ferroviaria.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile si trova in stato conservativo buono: le volte e le pareti interne sono in buone condizioni e vi è una pavimentazione di buona fattura. L'immobile è tuttavia privo di impianto elettrico e idrico/fognario.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono:

- Esposizione: Nord;
- Strutture portanti verticali: muratura in pietra/tufo in buone condizioni;
- Strutture portanti orizzontali: volte in pietra/tufo in buone condizioni;
- pareti interne: assenti;
- Impianto elettrico e idrico: assenti.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto riferito dal debitore esecutato l'immobile ricade in un condominio sprovvisto di amministratore e pertanto le spese condominiali non sono quantificabili.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 559 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/5, Classe 4, vano 1, rendita 41,32 Euro, sup. cat. 23 mq, piano: S/1.

## **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è di antica costruzione (ante 1967) e non sono stati reperiti titoli edilizi validi riferibili ad esso.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
  - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- 31 di 42
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
  - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile presenta pianta conforme all'ultima riportata in atti (catasto) a meno di imprecisioni di rappresentazione.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In catasto fabbricati l'indirizzo dell'immobile è riportato erroneamente come Via Anseramo da Trani, 5 mentre l'indirizzo effettivo e corretto è Via Ademario da Trani 5.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** Dal Punto di vista urbanistico l'edificio ricade all'interno di una zona A2 del P.R.G.C. della città di Trani. Per tali zone le disposizioni urbanistiche attualmente vigenti sono disciplinate dall'art. 6.02 delle N.T.A. (stralcio delle N.T.A. è allegato alla perizia).

**Provenienza dell'immobile all'esecutato:** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 18/06/2009 rep. n. 48661 notaio rogante Claudio La Serra.

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta libero.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 37.851,00 (Euro trentasettemilaottococinquantuno/00)**

**OFFERTA MINIMA: Euro 28.389,00 (Euro ventottomilatrecentottantanove/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 758,00 (Euro settecentocinquantotto/00).**

Per la consistenza e descrizione degli immobili si fa comunque espresso rinvio alla Consulenza Tecnica di Ufficio redatta dall'ing. De Biase Pasquale Francesco, consultabile presso lo studio del suddetto professionista.

Il presente avviso di vendita, la relazione di stima degli immobili di cui ai suddetti lotti nonché la suindicata ordinanza di vendita sono pubblicati sul portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) , [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

### CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La predetta vendita avrà luogo alle condizioni e modalità di seguito riportate:

#### 1) **OFFERTA**

- a) L' offerta in bollo da € 16,00 deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita (ore 12:00 del 23 settembre 2026) con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita ([www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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);  
**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 mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella elettronica 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. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una Società o un Ente, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita i.v.a. ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della

Società o dell'Ente ed i poteri conferiti all'offerente; **b.2)** ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; **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 fino a un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata la somma oggetto del bonifico; **b.6)** il 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 **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 co. 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 aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; **d.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 innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina; **d.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 senza incanto dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito", con valuta di accredito sul conto della procedura, intestato al Tribunale di Trani, entro il termine ultimo per offrire (giorno precedente l'esame delle offerte); IBAN della procedura IT1100542441720000001004603 casuale bonifico "Versamento cauzione lotto ..., procedura E.I. 153/2025";

## 3) INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Sarà inefficacia l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore

all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 2).

#### **4) ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui 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 [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)

#### **5) MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

a) **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 di cui al successivo punto n. 8. 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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto n. 8.

b) **Pluralità 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 cosiddetta 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 di cui al successivo punto n. 8.

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

Al termine della gara, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni

versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

In definitiva, in tutti i casi in cui sono 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.

#### **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 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento la 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'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la

restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

#### **8) FONDO SPESE**

Nello stesso termine di cui al punto 6), 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 ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

#### **9) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni 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) FINANZIAMENTI**

I partecipanti alle vendite 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);

#### **11) CONDIZIONI DI VENDITA**

Avverte e rendo noto:

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che 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 in perizia, non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- c) 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità come innanzi individuati;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

## **12) RINVIO**

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

\*\*\*\*\*

Tutte le attività connesse alla vendita oggetto del presente avviso, ad eccezione dell'esame delle offerte e della deliberazione sulle stesse che avverranno mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "vendita sincrona telematica" sul portale internet <https://www.venditegiudiziarieitalia.it>, saranno espletate presso lo studio del professionista delegato dott. Vincenzo Di Nunzio con studio in Trani alla via Vittorio Malcangi n. 81, pec: [vincenzodinunzio@odcetrani.it](mailto:vincenzodinunzio@odcetrani.it), tel. 0883/584017, fax 0883/955371 dove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione il lunedì e giovedì dalle ore 18,30 alle ore 19,30.

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

**Trani, 15 giugno 2026**

Il professionista delegato

**dott. Vincenzo Di Nunzio**