STUDIO LEGALE
Avv. Angelo Michele Ancona
Via Suor Maria Chiara Damato n. 24 - 76121 BARLETTA (BT)
Tel. - Fax: 0883.257579 – Mob. +393355325529
E-mail: avv.ancona@virgilio.it - Pec: avv.angeloancona@legalmail.it

TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

PROCEDURA N. 91/2025 R.G. ES.

- Il sottoscritto **AVV. ANGELO MICHELE ANCONA**, iscritto al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, **CON STUDIO IN BARLETTA, ALLA VIA SUOR MARIA CHIARA DAMATO N. 24**, (**tel. – fax: 0883257579; mobile +393355325529; e-mail: avv.ancona@virgilio.it; p.e.c.: avv.angeloancona@legalmail.it**) in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Margherita Valeriani, con ordinanza resa in data 08/05/2026, nella procedura esecutiva immobiliare portante il n. 91/2025 R.G. Es.,

RENDE NOTO

- che **il giorno 09 FEBBRAIO 2027 alle ore 11:00** col seguito, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO NELLA MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA** ex art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, che prevede la presentazione delle offerte esclusivamente in via telematica e nelle forme di rito previo accesso e registrazione sul portale internet: www.gobidreal.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (secondo le condizioni di vendita appresso previste) dei beni immobili relativi alla procedura esecutiva n. 91/2025 R.G. Es. Imm., di seguito descritti:

- <u>LOTTO 1</u>:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'area fabbricabile ubicata in Minervino Murge (BT).

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

- L'area fabbricabile è collocata sul Viale della Stazione, in catasto al Fg. 89, p.lla 3521, Ente Urbano, della superficie catastale di 922 mq. Il bene è confinante a nord con particella 3522; a sud con particella 3548; a est con viale Stazione; a ovest con tracciato ferroviario.

- L'area fabbricabile oggetto di vendita è collocata sul viale della Stazione, area periferica posta tra l'espansione moderna a valle della città e l'area industriale posta oltre il tracciato ferroviario. La particella 3521 è scaturita dal frazionamento della originaria particella 2483 a

formare 6 lotti (p.lle 3518-3519-3520-3521-3522-3523) facenti parte di unico programma edilizio. L'area, di forma rettangolare, costituisce uno dei sei lotti del programma edilizio posto in essere dalla proprietaria dell'intera area, su cui insisteva il vecchio manufatto dell'ex Consorzio Agrario, rilevato dalla società Cipes S.r.l. L'area è totalmente libera, una parte residuale (circa 150 mq) è occupata da porzione del vecchio immobile diruto. L'area ha una superficie complessiva di 922,00 mq. L'immobile si trova in una zona dell'abitato di Minervino Murge che rileva la presenza, in prossimità, del Liceo Comunale e della stazione ferroviaria.

- Lo stato conservativo dell'area è incolto e, come sopra riportato, sulla stessa insiste parte del preesistente edificio da demolire.

- Ad ogni buon conto circa la consistenza e descrizione delle unità immobiliari si fa pieno ed ampio rinvio e riferimento alla relazione di perizia-stima, depositata/trasmessa presso la competente Cancelleria esecuzioni immobiliari, a firma dell'esperto, Arch. Giovanni Forlano.

- La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica d'ufficio, mediante apposita dichiarazione.

- CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE.

- Regolarità edilizia.

- L'accesso agli atti effettuato presso il SUE del comune di Minervino Murge ha rilevato che la particella è parte di un unico programma edilizio consistente in: demolizione di vecchi magazzini, recupero ed ampliamento di palazzina esistente e costruzione di cinque fabbricati per civile abitazione al viale stazione in zona C1a di P.d.F. (zona di espansione residenziale) su terreno censito in catasto al foglio 89 ex particella 2483.

- La particella 3521, oggetto di stima, è stata oggetto di stipula di convenzione per la esecuzione di insediamento residenziale destinato a residenza privata; convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazioni primaria , a scomputo, come da atto rep. 283, racc. 222, del 05/07/2012 a firma del dott. Alessandro Zampaglione, notaio in Minervino Murge.

- Procedura espropriativa per pubblica utilità.

- Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

- Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Minervino Murge certifica:

- Foglio di mappa n. 89, particella 3521.

Zona C1a (zona di espansione residenziale) tipologia edilizia ammessa: case in linea, case a schiera ed in genere tutte le tipologie compatibili con le norme di zona. Di tutte le licenze di

costruzione rilasciate in questa zona deve essere data comunicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, alla competente Soprintendenza alle Antichità. L'attività edilizia è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni urbanistiche riportate nella Tabella dei tipi edilizi allegata al Regolamento Edilizio Comunale:

- Ift = indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,40
- Area a strade 22%
- Area per istruzione 8,90%
- Area di pubblico interesse 4,00%
- Area per spazi pubblici attrezzati 14,00%
- Area per parcheggi 4,40%
- Iff = indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3 00
- Superficie minima del lotto mq 1.000
- Qc = rapporto di copertura mq/mq 40%
- Altezza massima ml 12 00
- Numero dei Piani n.ro 3
- Distacco minimo tra edifici in rapporto all'altezza ml/ml 3:2
- Distacco minimo assoluto tra edifici Ml 12 00
- Distacco minimo dai confini non stradali in rapporto all'altezza ml/ml 3:4
- Distacco minimo assoluto dai confini ml 6 00
- Accessori mc/mc 1:10
- Massima lunghezza dei prospetti ml 75
- Spazi interni ammessi chiostrine

- Prescrizioni particolari:

- Si fa presente altresì che è stato approvato in via definitiva con DGR n° 176 del 16.02.2015 e pubblicato sul BURP n° 40 del 23.03.2015 il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale).

- Le particelle 3517 - 3521 del Foglio 89 ricadono in area gravata da uso civico come dallo "stato degli occupatori" del demanio di uso civico del Comune di Minervino Murge redatto in data 9 - 1 O aprile 1951 dall'istruttore-perito demaniale Ing. Federico Montedoro e rettifica del 25.05.1958.

- Il presente certificato non esaurisce tutta la vincolistica ricadente sulle particelle indicate salvo che l'interessato non ne abbia fatto espressa richiesta.

- Per le zone soggette ad eventuali vincoli imposti da leggi statali e regionali a tutela di interessi storici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, prima della edificazione va acquisito il nulla osta dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso.

- STATO DI POSSESSO.

- L'immobile pignorato risulta libero.

- Formalità, vincoli o oneri.

- Non si è a conoscenza di presenza di vincoli.

- Spese condominiali.

- Non si tratta di edificio.

- TITOLO DI PROVENIENZA.

- L'unità immobiliare oggetto del presente avviso è pervenuta al debitore esecutato per la proprietà di 1/1 mediante atto di permuta rogato dal Dott. Alessandro Zampaglione, Notaio in Minervino Murge, in data 28/02/2013, repertorio 679, raccolta 531, trascritto a Trani il 20/03/2013 ai nn. 5173/3951.

§ § § § §

- <u>VALORE BASE D'ASTA LOTTO 1</u>: €. 89.900,00 (ottantanovemilanovecento/00).

- <u>OFFERTA MINIMA RIBASSATA</u>: €. 67.425,00 (sessantasettemilaquattrocentoventicinque/00).

- <u>Rilancio minimo in caso di gara</u>: €. 1.798,00 (millesettecentonovantootto/00).

- <u>Regime fiscale della vendita</u>: La vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale come per legge, non essendo il debitore esecutato titolare di partita iva (cessata al 31.12.2014).

§ § § § §

- <u>LOTTO 3</u>:

- Piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione ubicato in Minervino Murge (BT).

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

- Il fabbricato in corso di costruzione è confinante: a nord con particella 3521; a sud con particella 3519; a est con viale Stazione; a ovest con tracciato ferroviario; è identificato catastalmente nel seguente modo:

- Foglio 89 Particella 3548 Sub 5 Categoria F/3 Piano S1;
- Foglio 89 Particella 3548 Sub 6 Categoria F/3 Piano S1;
- Foglio 89 Particella 3548 Sub 7 Categoria F/3 Piano T;
- Foglio 89 Particella 3548 Sub 8 Categoria F/3 Piano T;

- Foglio 89 Particella 3548 Sub 9 Categoria F/3 Piano T;
- Foglio 89 Particella 3548 Sub 10 Categoria F/3 Piano 1;
- Foglio 89 Particella 3548 Sub 11 Categoria F/3 Piano 1;
- Foglio 89 Particella 3548 Sub 12 Categoria F/3 Piano 1;
- Foglio 89 Particella 3548 Sub 13 Categoria F/3 Piano 2;
- Foglio 89 Particella 3548 Sub 14 Categoria F/3 Piano 2;
- Foglio 89 Particella 3548 Sub 15 Categoria F/3 Piano 2;
- Foglio 89 Particella 3548 Sub 16 Categoria F/3 Piano 3.

- Il fabbricato oggetto di stima è collocato sul viale della Stazione, area periferica posta tra l'espansione moderna a valle della città e l'area industriale posta oltre il tracciato ferroviario.
- La particella 3520, su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di stima, è scaturita dal frazionamento della originaria particella 2483 a formare 6 lotti (p.lle 3518-3519-3520-3521-3522-3523) facenti parte di unico programma edilizio.
- L'area, di forma rettangolare, costituisce uno dei sei lotti del programma edilizio posto in essere dalla proprietaria dell'intera area, su cui insisteva il vecchio manufatto dell'ex Consorzio Agrario, rilevato dalla società Cipes S.r.l.
- Il fabbricato è allo stato rustico, risultano realizzate le strutture, i tamponamenti esterni, i muri divisori, gli intonaci esterni.
- L'impianto idrico-fognario, termico ed elettrico risulta danneggiato e obsoleto, quindi da rifare ex novo.
- L'edificio è composto da piano interrato, terra-rialzato, primo, secondo, terzo sottotetto, il tutto a formare tre unità abitative al piano primo e secondo, piccolo vano deposito al terzo piano e area libera condominiale, unità non abitative al piano rialzato e piano interrato autorimessa.
- L'accesso all'immobile avviene dal viale della stazione.
- Lo stato conservativo dell'immobile è pessimo, l'intero compendio necessita di tutti i lavori di completamento, impianti e finiture.
- L'altezza interna delle unità immobiliari sarà di 2,70 m. I tamponamenti e i muri di tramezzo risultano realizzati in laterizio, pareti di contenimento, pilastri e travi in c.a. Risulta sprovvisto di ogni tipo di impiantistica.
- Ad ogni buon conto circa la consistenza e descrizione delle unità immobiliari si fa pieno ed ampio rinvio e riferimento alla relazione di perizia-stima, depositata/trasmessa presso la competente Cancelleria esecuzioni immobiliari, a firma dell'esperto, Arch. Giovanni Forlano.

- La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica d'ufficio, mediante apposita dichiarazione.

- CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE.

- Regolarità edilizia.

- L'accesso agli atti effettuato presso il SUE del comune di Minervino Murge ha rilevato che la particella su cui è stato realizzato il fabbricato è parte di un unico programma edilizio consistente in: demolizione di vecchi magazzini, recupero ed ampliamento di palazzina esistente e costruzione di cinque fabbricati per civile abitazione al viale stazione in zona C1a di P.d.F. (zona di espansione residenziale) su terreno censito in catasto al foglio 89 ex particella 2483.

- Il fabbricato realizzato è stato oggetto di stipula di convenzione per la esecuzione di insediamento residenziale destinato a residenza privata; convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazioni primaria come da atto rep. 283, racc. 222, del 05/07/2012 a firma del dott. Alessandro Zampaglione, notaio in Minervino Murge.

- L'accesso agli atti effettuato ha evidenziato la presenza dei seguenti titoli abilitativi:

- P.d.C. 26/2012 del 31/10/2012 che, come da richiesta di procedere per lotti funzionali, riguarda la costruzione della Palazzina C oggetto di stima;
- P.d.C. in variante e sanatoria n. 4 del 04/03/2014;
- SCIA 12/2014, prot. 0002489 del 11.03.2014, prot. 0004064 del 28/04/2014 non ammissibile;
- SCIA 76/2014, prot. 0012436 del 27/11/2014.

- In riferimento agli interventi sopra assentiti si rilevano alcune incongruenze relative alla distribuzione degli alloggi, alla destinazione dei locali al piano terra, alla rampa di accesso al piano interrato che è realizzata per servire anche il fabbricato a realizzarsi sulla particella 3519, oneri concessori le cui rate non risultano nei fascicoli comunali integralmente versate.

- Le difformità riscontrate sono in parte regolarizzabili, eccetto parte della distribuzione interna da modificare.

- Il piano interrato costruito nella parte terminale della rampa a realizzarsi di accesso al piano interrato, ricade per metà nella particella 3519 di proprietà della CIPES S.r.l.

- I costi relativi alle sanzioni, alla rimozione delle opere non regolarizzabili, agli oneri delle pratiche ammontano a € 30.000,00 compreso le spese tecniche.

- L'edificio, agli atti del comune, risulta non ultimato.

- Si precisa che la convenzione sottoscritta obbliga, ad ultimazione del fabbricato, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. La definizione degli oneri di urbanizzazione è da verificare e aggiornare.

- Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Minervino Murge. Se ne allega un estratto significativo.

- Procedura espropriativa per pubblica utilità.

- Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

- Non si tratta di terreni.

- STATO DI POSSESSO.

- L'immobile pignorato risulta libero.

- Formalità, vincoli o oneri.

- Non si è a conoscenza di presenza di vincoli.

- Spese condominiali.

- L'edificio risulta allo stato rustico.

- TITOLO DI PROVENIENZA.

- L'unità immobiliare oggetto del presente avviso è pervenuta al debitore esecutato per la proprietà di 1/1 mediante atto di permuta rogato dal Dott. Alessandro Zampaglione, Notaio in Minervino Murge, in data 28/02/2013, repertorio 679, raccolta 531, trascritto a Trani il 20/03/2013 ai nn. 5173/3951.

§ § § § §

- VALORE BASE D'ASTA LOTTO 3: €. 214.425,00 (duecentoquattordicimilaquattrocentoventicinque/00).

- OFFERTA MINIMA RIBASSATA: €. 160.819,00 (centosessantamilaottocentodiciannove/00).

- Rilancio minimo in caso di gara: €. 4.290,00 (quattromiladuecentonovanta/00).

- Regime fiscale della vendita: La vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale come per legge, non essendo il debitore esecutato titolare di partita iva (cessata al 31.12.2014).

§ § § § §

- La relazione di stima degli immobili innanzi descritti a firma dell'Arch. Giovanni Forlano, il presente avviso nonché l'ordinanza di vendita delegata di cui sopra sono visionabili nello studio del Professionista Delegato sito in Barletta, alla Via Suor Maria Chiara Damato n. 24 (I° piano), previo appuntamento telefonico al n. +393355325529, nonché pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia e sui siti internet gestiti

dalle seguenti società: Gobid International Auction Group S.r.l. ed Edicom Finance S.r.l. S.p.A.

- La vendita dei lotti innanzi descritti ed ai prezzi base sopra indicati verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 09 febbraio 2027, alle ore 11:00** col seguito, presso il portale del gestore delle vendite pubbliche www.gobidreal.it mediante "*vendita sincrona con modalità telematica*" di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA.

A) Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta, personalmente o a mezzo di procuratore legale, in quest'ultimo caso anche per persona da nominare,

B) L'offerta per partecipare a tale vendita dovrà essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente ed è irrevocabile salvo i casi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà essere presentata **a pena di inefficacia** entro le ore 12,00 del giorno non festivo o prefestivo precedente la vendita **(ossia entro le ore 12:00 del 08 febbraio 2027)** 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 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 tramite il portale internet www.gobidreal.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. Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita. L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00#) con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "*pagamento di bollo 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.

C) L'offerta dovrà contenere:

c.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita Iva., domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile 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 minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

c.2) l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura e nome e cognome del professionista delegato alla vendita;

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

c.4) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta e l'indicazione del lotto;

c.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 ad un quarto del valore base;

c.6) l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario ed il numero di TRN (ex CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale è stata prelevata la somma oggetto del bonifico;

c.7) 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; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni;

c.8) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

c.9) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

D) 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.

E) 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. 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. 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.

F) **<u>Cauzione nella vendita senza incanto</u>**. 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. nr. 32/2015 da effettuarsi su conto corrente intestato a: "**Proc. Es. Imm. Nr. 91/2025 Trib. Trani**" avente il seguente codice **IBAN: IT37B0321141350052650211050**.

- Il bonifico, **con causale** "**Versamento cauzione lotto ___** (specificare il numero del lotto,) **Proc. Es. Imm. n. 91/2025**" dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire **(ore 12:00 del giorno non festivo o prefestivo precedente l'esame delle offerte ossia entro le ore 12:00 del 08 febbraio 2027)**.

F) Inefficacia dell'offerta. Sarà inefficace l'offerta: **a)** non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità suddette; **b)** pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; **c)** inferiore all'offerta minima.

ESAME DELLE OFFERTE.

- L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno **il giorno 09 febbraio 2027, alle ore 11:00** 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.

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. 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.

B) Pluralità di offerte.

- In tutti i casi in cui vi siano 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 entro il termine massino di tre minuti. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore, fermo restando che anche in questo caso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione che sia stata presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta. Ai fini della individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'anteriorità 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.

C) <u>Versamento del prezzo</u>.

- In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario verserà il saldo del prezzo di aggiudicazione -detratto l'acconto già versato a titolo di cauzione- 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

D) <u>Fondo spese</u>.

- Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare con le stesse 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 le spese di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazione di formalità pregiudizievoli che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770, II° comma, cod. civ.

E) <u>Istanza di assegnazione</u>.

- Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita telematica, può presentare al professionista delegato -esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata- istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente, per sé o a favore di un terzo, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. A tal fine si richiamano gli artt. 588 e ss. c.p.c. applicabili al caso di specie.

F) <u>Dichiarazione antiriciclaggio</u>.

- Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007. Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma, c.p.c., il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione 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 predetto magistrato di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura sul conto corrente di provenienza.

G) <u>Finanziamenti</u>.

- 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.

<u>CONDIZIONI DI VENDITA</u>.

- La vendita forzata: **a)** ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; **b)** avverrà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; **c)** non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; **d)** 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, 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; **e)** l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; **f)** non viene rilasciata alcuna attestazione di prestazione energetica dell'edificio; **g)** per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-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. 06 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; **h)** gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; **i)** l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita,

sul sito internet dei gestori della pubblicità successivamente indicati; **l)** la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; **m)** maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore esecutato possono essere fornite dal Custode/Professionista Delegato a chiunque vi abbia interesse presso il proprio studio sito in Barletta, alla Via Suor Maria Chiara Damato n. 24 (I° piano) previo appuntamento telefonico al n. +393355325529; **n)** le richieste di visita dovranno essere inoltrate esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

§ § § § §

- Del presente avviso è fatta pubblicità per pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia; per affissione a mezzo n. 10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune ove sono ubicati i beni staggiti e per pubblicazione - unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima- sui siti internet gestiti dalle seguenti società: Edicom Finance S.r.l. ed Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.

- <u>Rinvio</u>.

- Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.
- Infine, ai sensi del D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003, si omette il nome del debitore esecutato.
- Barletta, 02 novembre 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Angelo Michele Ancona

Firmato digitalmente da: ANGELO MICHELE ANCONA
Data: 02/11/2026 18:47:00