



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta **Avv.CATERINA VENTURA**, con studio in Trani al Corso Vittorio Emanuele n. 296, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc nonché custode nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. RGE 109/2025 giusta ordinanza di vendita delegata del 18.06.2026 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Margherita Valeriani

A V V I S A

che il giorno **20 novembre 2026 ore 12.00 per il tramite della piattaforma www.garavirtuale.it**, si procederà alla vendita senza incanto relativa alla procedura esecutiva 109/2025 R.G.E., nelle forme di rito, mediante le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32, del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione a piano primo con annesso box metallico a piano terra, sito nell'abitato di Trani al lungomare Cristoforo Colombo n.10 (già civico 2), scala B, interno 3; superficie commerciale complessiva dell'abitazione circa 143mq.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:

L'accesso dalla pubblica via avviene mediante un cancello metallico pedonale adiacente ad un secondo cancello che delimita l'ingresso carrabile. Superato il breve portico interno si è nella zona comune a piano terra che conduce alla scala B dalla quale si giunge a primo piano. Alla sinistra di chi sale le rampe scale vi è l'accesso all'abitazione oggetto di vendita.

Appena entrati si è nell'ingresso che immette a sinistra nell'adiacente ed ampio soggiorno ed in fondo conduce al retrostante disimpegno. Il soggiorno è dotato di balcone (lato nord-ovest) con affaccio su area scoperta condominiale e consente la vista del lungomare e degli edifici adiacenti. Ritornando nel disimpegno si accede quindi alla cucina/pranzo dotata di angolo cottura, accesso al balcone posto sul lato opposto (lato sud-est) nonché di un bagno di servizio /lavanderia. In adiacenza alla cucina/pranzo vi è il bagno "patronale" con annesso antibagno ed accesso dal disimpegno ed a seguire un'ampia camera letto doppia. In fondo al medesimo disimpegno vi è un ripostiglio. Sul lato opposto, in adiacenza al suddetto soggiorno, vi è a seguire una camera da letto singola dotata di un piccolo vano antistante che funge da filtro e cabina armadio, mentre in ultimo vi è l'ampia camera da letto matrimoniale.

Tutti i vani prospicienti nord-ovest sono dotati ognuno di propri balconi, mentre sul lato opposto (sudest) vi è un unico balcone al quale accedono tutti i vani ad eccezione del bagno “patronale” che è invece dotato di finestra.

Tutti i vani unitamente ai servizi igienici sono dotati di superfici finestrate, ad eccezione del ripostiglio, ingresso e disimpegno.

Gli infissi sono in legno e vetro doppio e all'esterno hanno tapparelle oscuranti in plastica di colorazione grigio chiaro, mentre la porta di accesso è blindata e in legno.

L'abitazione è riscaldata con impianto a caldaia.

Tutti gli ambienti ubicati lungo il prospetto sud-est hanno una sagoma in pianta pressoché regolare a differenza dei vani prospicienti il lato opposto (lato nord-ovest) che mostrano una conformazione non propriamente regolare.

Il box metallico che funge da box auto è ubicato a piano terra, in fondo alla zona scoperta condominiale alla quale si accede dalla pubblica via. Trattasi di box prefabbricato in lamiera metallica con porta di accesso basculante.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

L'appartamento è identificato nel NCEU del Comune di Trani al foglio 15 mappale 2988, sub 15, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, posta al piano 1, rendita: € 637,82; il box auto è identificato al foglio 15 mappale 3173, sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, posta al piano T, rendita: € 18,08.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente P.R.G. del Comune di Trani, l'area sul quale insiste il fabbricato oggetto di perizia ricade secondo in “Zona residenziale di completamento “B””, le cui N.T.A. descrivono all'art. 6.03 come “...*quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento ai fini, prevalentemente, di insediamento residenziale e attività connesse ed assimilate*”.

PRATICHE EDILIZIE

- Licenza edilizia n.43 del 12/06/1975;
- successiva Variante del 08/02/1983;
- Autorizzazione di abitabilità n.10 del 22/04/1983.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Conformità urbanistico-edilizia

Sussiste una diversa distribuzione di alcuni ambienti interni sanabile mediante presentazione di una CILA tardiva ai sensi dell'art. 6 bis del DPR n.380/01 previo pagamento della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 € oltre ad onorario tecnico del professionista ad incaricarsi per ulteriori 1.000,00€ comprensive di iva e cassa, per un totale di € 2.000,00.-

Conformità catastale:

Sussiste anche da un punto di vista catastale una parziale difformità delle tramezzature interne. Tale difformità richiede la presentazione di un apposito aggiornamento catastale mediante DOCFA che dovrà redigere un tecnico abilitato al quale dovranno essere corrisposti presumibilmente € 500,00, comprensivi di spese, iva e cassa.

Tutte le spese, gli oneri ed i compensi tecnici relativi alla regolarizzazione catastale e/o urbanistica del bene oggetto di vendita sono a carico dell'aggiudicatario essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene da parte del consulente tecnico del G.E..-

VINCOLI ED ONERI

L'unità immobiliare è gravata dalle seguenti formalità che non saranno cancellate a cura della procedura:

1) trascrizione di atto di costituzione di fondo patrimoniale su entrambi gli immobili, a rogito del notaio dott. Nunzio Di Martino del 29.02.2012 (rep n. 32683 e raccolta n. 4261) eseguita nei confronti di entrambi i debitori esecutati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 19.03.2012 al n. 5002 registro generale ed al n. 4002 registro particolare;

2) annotazione alla trascrizione dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui al punto sub n. 1) della sentenza n. 896/2021 emessa dal Tribunale di Bari il 3.3.2021 nel procedimento recante il n. 3761/2016 R.G. con la quale è stato dichiarato inefficace nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena l'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui al punto sub n. 1), eseguita su entrambi i beni oggetto della procedura esecutiva e nei confronti di entrambi i debitori presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 9.09.2021 al n. 20054 Registro Generale e n. 1852 Registro Particolare;

3) annotazione alla trascrizione dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui al punto sub n. 1) della sentenza n. 3123/2024 emessa dal Tribunale di Bari l'1.07.2024 nel procedimento recante il n. 16706/2014 con la quale è stato dichiarato inefficace nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Cassano delle Murge e Tolve Società Cooperativa l'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui al punto sub n. 1), eseguita su entrambi i beni oggetto della procedura esecutiva e nei confronti di entrambi i debitori presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 12.08.2024 al n. 18993 Registro Generale e n. 1428 Registro Particolare;

4) trascrizione di domanda giudiziale proposta dinanzi al Tribunale di Bari dalla Banca di Credito Cooperativo di Cassano delle Murge e Tolve Società Cooperativa con atto di citazione notificato ad entrambi i debitori esecutati in data 24.10.2014 eseguita su entrambi i beni oggetto della presente procedura e nei confronti di entrambi i debitori presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 4.12.2014 al n. 20288 Registro Generale e n. 16025 Registro Particolare; procedimento (R.G. 16706/2014 Trib. Bari) definito con la sentenza n. 3123/2024 di cui al punto sub n. 3) emessa dal Tribunale di Bari l'1.07.2024 con la quale è stato dichiarato inefficace nei confronti della Banca di Credito Coopera-

tivo di Cassano delle Murge e Tolve Società Cooperativa l'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui al punto sub n. 1)

5) trascrizione di domanda giudiziale proposta dinanzi al Tribunale di Bari dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con atto di citazione notificato ad entrambi i debitori eseguiti in data 2.03.2016 eseguita nei confronti di entrambi i debitori e su entrambi i beni pignorati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 25.03.2016 al n. 6213 Registro Generale e n. 4733 Registro Particolare; procedimento (R.G. 3761/2016) definito con la sentenza n. 896/2021 di cui al punto sub n. 2 con la quale è stato dichiarato inefficace nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena l'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui al punto sub n. 1).-

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Entrambe le unità immobiliari sono pervenute agli attuali debitori eseguiti, in ragione di ½ per ciascuno in regime di separazione dei beni, per averlo acquistato con scrittura privata del 10.05.2000 autenticata nelle firme dal notaio dott. Onofrio Bottaro e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani l'1105.2000 al n. 9373 Registro Generale e n. 7016 Registro Particolare.-

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili costituiti dall'appartamento al primo piano del fabbricato in Trani al Lungomare C. Colombo n. 10 scala B e dal box in lamiera posto nel cortile del fabbricato, sono occupati dal figlio dei debitori eseguiti e dalla sua famiglia in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito non registrato e non opponibile alla procedura.-

PREZZO BASE:	€. 213.500,00
OFFERTA MINIMA:	€. 160.125,00
OFFERTE IN AUMENTO	€. 4.270,00

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri ed ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonché la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alla relazione di stima dell'ing. Nicola Montingelli, comprensiva degli allegati, consultabile presso lo studio del professionista delegato, nonché pubblicata sui siti internet www.asteanunci.it e www.astegiudiziarie.it al fine della visione di chiunque ne fosse interessato; in ogni caso l'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma n.5, del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese ed ove possibile, entro il termine di 120 giorni, dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione ricorrendone i presupposti. Resterà inoltre a carico dell'aggiudicatario

ogni onere di adeguamento alla vigente normativa catastale e in particolare alla normativa di cui al D.L. 31.05.2010 n.78 convertito in Legge del 30.07.2010 n.122 in caso di trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione o diritti reali.

Si precisa:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, ovvero in relazione al D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, ai rispettivi prezzi base indicati, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che la vendita è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,
- che la vendita nell'espropriazione forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanisitici ovvero derivanti da 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 del bene da parte del consulente tecnico del G.E.;
- che in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 co. 6 della L. n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 co. 5 del D.P.R. n.380/2001, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, entro il termine di 120 giorni. Resterà inoltre a carico dell'aggiudicatario ogni onere di adeguamento alla vigente normativa catastale e in particolare alla normativa di cui al D.L. n.78/2010, convertito in L. n.122/2010, in caso di trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione o diritti reali;
- 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; eccezioni fatta per quelle formalità indicate ai numeri da sub 1 a sub 5 indicate nella parte relativa a "vincoli ed oneri" di cui al presente avviso che, come innanzi indicato, non sono cancellabili da parte della procedura;
- che gli oneri fiscali della vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
- che gli onorari del professionista, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c., con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.;
- 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 all'approvazione del progetto di distribuzione;

- che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- Il presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>), e, unitamente all'ordinanza per esteso ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it.
- Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di n.10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di ubicazione dell'immobile.

MODALITA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Presentazione dell'offerta

- a) Chiunque, eccetto il debitore esecutato e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla gara; gli interessati all'acquisto potranno formulare l'offerta personalmente o a mezzo di avvocato per persona da nominare ex artt. 579 co. 3 e 583 c.p.c.;
- b) l'offerta dovrà essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, con le modalità di cui al capo III del D.M. n.32/2015 di seguito sintetizzate:
 - b.1) gli interessati all'acquisto dovranno formulare l'offerta mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul portale del Gestore della vendita www.garavirtuale.it. A tale modulo è possibile accedere dalla scheda relativa al lotto in vendita. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche";
 - b.2) l'offerta dovrà essere inviata a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, e 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;
 - b.3) l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori;
 - b.4) in alternativa, sarà possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 co. 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa allorché saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
 - b.5) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n.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”, con carta di credito o bonifico bancario;

c) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

d) l'offerta è irrevocabile, salvi i casi di cui all'art. 571 co.3 c.p.c., ovvero che: 1) il giudice disponga l'incanto; 2) siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

e) L'offerta deve contenere:

e.1) l'indicazione del 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 di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 co. 2 del D.M. n. 32/2015.

Nel caso di cittadino straniero extra UE regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto italiano; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e all'offerta dovrà allegarsi anche copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo.

In caso di offerente minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, e all'offerta dovrà allegarsi copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

Nel caso in cui l'offerente sia una ditta individuale, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della ditta, inclusi partita iva/codice fiscale, ed all'offerta dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese di data non anteriore a tre mesi.

Nel caso di offerente nella qualità di legale rappresentante di una società (sia essa di persone che di capitali), l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della società, inclusi partita iva/codice fiscale, ed all'offerta dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese di data non anteriore a tre mesi dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente.

In caso di società di capitali amministrate da un Consiglio di Amministrazione occorre allegare anche l'estratto autentico della delibera consiliare di autorizzazione.

Nel caso di offerta formulata da più persone, alla stessa andrà allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti -per atto pubblico o per

scrittura privata autenticata- in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta o del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. Nell'offerta o nella procura dovranno specificarsi le quote o i diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti.

In caso di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un avvocato, quest'ultimo -in caso di aggiudicazione-, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte dovrà recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta.

Nell'occasione l'avvocato 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 formulato l'offerta la quale dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina. Di tale operazione il Professionista Delegato redigerà apposito verbale che depositerà nel fascicolo telematico per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria ed a spese dell'aggiudicatario.

e.2) l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura, l'anno e il numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura e il nome del Professionista Delegato alla vendita;

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

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

e.5) l'indicazione del 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 dello stesso valore base (ovvero pari all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita), e dell'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, orario e numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento e al codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

e.6) l'indicazione del 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 pari a centoventi giorni;

e.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima a firma dell'ing. Nicola Montingelli;

e.8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta-

Cauzione nella vendita senza incanto

f) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario ex art. 12 del D.M. n. 32/2015, sul conto corrente intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROCEDURA N. 109/2025 RG ES" al seguente IBAN: IT48V0303241720010001255823 con causale "Cauzione per offerta di acquisto lotto unico R.G.Es 109/2025 Trib. Trani", ed allegare all'offerta copia della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione (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.

Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte (ore 12:00 del giorno antecedente alla vendita).

g) l'offerta è inefficace se: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

ESAME E MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Esame delle offerte

h) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle stesse, 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 innanzi indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.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.

i) Modalità di deliberazione sulle offerte

i.1) UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto q).

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 istanze di assegnazione di cui al successivo punto q).

i.2) PLURALITA' DI OFFERTE

In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla c.d. offerta minima, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di tre minuti. Nel

caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto q).

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 eventualmente presentata, sempreché l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini della individuazione della offerta migliore, il Professionista Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antioriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

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

l) All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà a questi ultimi restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione medesima.

Versamento saldo prezzo

m) L'offerente aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine di giorni centoventi, non suscettibile di proroghe, - o nel diverso inferiore termine indicato in offerta - dalla aggiudicazione, detratta la somma già versata a titolo di cauzione, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROCEDURA N. 109/2025 RG ES" al seguente IBAN: IT48V0303241720010001255823 con causale "saldo prezzo acquisto lotto unico R.G.ES 109/2025 Trib. Trani", con valuta di accredito entro lo stesso termine. 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, nello stesso termine e nella misura indicata, mediante versamento diretto in favore della procedura delle somme erogate e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

Versamento fondo spese

n) Nello stesso termine stabilito per il pagamento del saldo prezzo, e con le stesse modalità di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, voltura-

zione nonché onorari del Professionista Delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c., 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 versamento del fondo spese dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROCEDURA N. 109/2025 RG ES" al seguente IBAN: IT48V0303241720010001255823 con causale "fondo spese aggiudicazione lotto unico R.G. Es 109/2025 Trib. Trani".-

In caso di mancato versamento, nel termine stabilito, del saldo del prezzo e del fondo spese, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att. c.p.c..

o) Dichiarazione antiriciclaggio

Sempre 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 del D. Lgs. n.231/2007 (dichiarazione antiriciclaggio). Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

Istanza di assegnazione

p) Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è di regola definitiva e non verranno prese in considerazione offerte in aumento presentate successivamente alla stessa.

q) Ogni creditore, entro i dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita, può presentare al Professionista Delegato, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 506 c.p.c..

Finanziamenti

r) I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da parte di banche convenzionate. Per l'ipotesi di ricorso al finanziamento bancario, si informa che esiste apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet www.abi.it

s) Ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato ai numeri telefonici 0883482175 - 3333196743 nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 17,00 alle ore 20,00, ovvero all'indirizzo e-mail: avv.caterinaventura@gmail.com.-

t) La richiesta di visita degli immobili da parte degli interessati all'acquisto dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

u) I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita sono depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Trani, custoditi in copia presso lo studio del Professionista Delegato nonché pubblicati (con omissione dei dati sensibili) sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Rinvio

v) 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 giugno 2003.

Trani, 31.08.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Caterina Ventura