



R.G. N.1857/2022/C.C.

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto **Avv. Riccardo Giorgino**, con studio in Andria (BT) alla Piazza Marconi n.14, professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura endoesecutiva **n.1857/2022** R.G./C.C. dal Giudice del Tribunale di Trani, con ordinanza emessa in data 19.10.2022 e successivi provvedimenti del 14.02.2023 e relativa proroga incarico del 05.12.2023 e successivo provvedimento del 25.03.2024.

AVVISA

che il giorno **29 Ottobre 2024 alle ore 10,00 col seguito**, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed alla contestuale delibera sulle offerte pervenute nella vendita **senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32 "Vendita sincrona telematica"** tramite il portale internet: **www.astetelematiche.it** (secondo le "condizioni di vendita" appresso previste *sub* lett. A) degli immobili di seguito meglio descritti e relativi alla procedura espropriativa sopra indicata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

A) Casa rurale con terreno annesso sita in Corato alla Strada Esterna San Vittore n.57 per la quota di piena proprietà. Il fabbricato rurale si sviluppa su due livelli, accessibile da strada esterna San Vittore attraverso un viale di accesso tra alberi di ulivo con annesso terreno coltivato a uliveto. **Identificazione catastale:** - foglio 46 particella 332 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: contrada Verginelle n. AC, piano: T; - foglio 46 particella 332 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 403 mq, indirizzo catastale: contrada Verginelle n.AC, piano: T; - foglio 46 particella 332 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 80,88 Euro, indirizzo catastale: contrada Verginelle n.AC, piano: S1; - foglio 46 particella 134 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 4, superficie 21,91, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 6,79 €, protocollo n. 008549 anno 87 ridotta a favore di particella 332.

B) Terreno agricolo sito in Corato alla Strada Esterna San Vittore n.57, della superficie commerciale di 21,78 mq per la quota di piena proprietà, terreno coltivato a uliveto.

Identificazione catastale: foglio 46 particella 135 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 4, superficie 21,78, reddito agrario 5,62 €, reddito dominicale 6,75 €. Il terreno ha una forma poligonale irregolare ed i sistemi irrigui sono assenti; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.

Stato di possesso e titolo di provenienza

Gli immobili risultano occupati e sono pervenuti in forza di atto di compravendita del 30/1/1985, per Notaio Domenico Capozza rep.n.13243, trascritto a Trani il 5/2/1985 ai nn.2193 R.G. e 1769 R.P. ed atto di compravendita del 22/1/2004, per Notaio Claudio La Serra rep.n.29558/9395, trascritto a Trani il 13/2/2004 ai nn.3038 R.G. e 2240 R.P.

Giudizi di conformità

Conformità edilizia. Sono state rilevate le seguenti difformità: la situazione attuale, osservabile dallo stato dei luoghi riportato nel rilievo effettuato dal CTU, denota una situazione difforme rispetto all'ultimo progetto approvato. Risulta infatti ampliata la volumetria rispetto a quella approvata al piano terra e seminterrato, non autorizzato risulta anche il ripostiglio nel sottoscala, accessibile dall'esterno, la tettoia retrana in ferro con copertura in pannelli di alluminio di circa 40 mq, due locali ripostiglio con copertura in sandwich e poliuretano espanso di circa 33 mq complessivi, un ulteriore tettoia di circa 20 mq ed un forno a legna. Inoltre per accedere all'appartamento a piano terra (sub 1) è necessario passare dal seminterrato (sub 3) essendo la scala di accesso all'interno dell'immobile. All'ufficio tecnico di Corato non esistono pratiche di condono presentate a nome dell'esecutato. Il CTU si esprime negativamente sulla sanabilità dei beni presenti sull'attinenza scoperta (sub 2) e sul locale presente al piano seminterrato (sub 3) nell'attuale stato di fatto in cui si trovano, in riferimento alle vigenti normative, facendo osservare che esistono dei volumi in assenza di autorizzazione edilizia sull'attinenza scoperta. A seguire nella stima si è tenuto conto dei costi per la rimozione dei manufatti abusivi che oltre ai volumi comprendono anche tettoie e ripristino dello stato dei luoghi nella determinazione del valore finale del bene, ponendo questi a sottrazione del valore teorico calcolato con metodo comparativo semplificato rapportato al parametro superficie. Sarà inoltre necessario, per regolarizzare l'immobile, redigere da parte di un tecnico abilitato opportuna pratica amministrativa consistenti in: demolizioni/rimozioni parziali e ripristino delle originarie chiusure perimetrali e divisori interni. Sarà inoltre necessario ripristinare la scala come da progetto 282 per permettere l'accesso al piano sopraelevato. (normativa di riferimento: PRG vigente). L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: demolizioni/rimozioni parziali e ripristino delle

originarie chiusure perimetrali e divisori interni: €30.000,00. Questa situazione è riferita solamente a Piano seminterrato FG 46 P.IIa 332 Sub 3 e piano Terra FG 46 P.IIa 332 Sub 2. Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti interni (normativa di riferimento: PRG vigente). Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Oneri tecnici di regolarizzazione: €2.500,00. Questa situazione è riferita solamente a FG 46 p.IIa 332 sub 1.

Conformità catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione degli ambienti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetria catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: diversa distribuzione degli spazi interni: €700,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese. Questa situazione è riferita solamente a FG 46 P.IIa 332 Sub 3. Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione degli ambienti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetria catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Diversa distribuzione degli spazi interni: €700,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese. Questa situazione è riferita solamente a FG 46 P.IIa 332 Sub 1.

Conformità urbanistica. Nessuna difformità.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica

Pratica edilizia N. 186/85 per lavori di nuova costruzione di una casa rurale con annesso deposito a sorgere in Contrada Verginelle fg.46 part.134, presentata il 03/04/1985 con il n. 848 di protocollo. Variante alla pratica edilizia 186/85 N. 282/86 per lavori di Variante a costruzione casa rurale in Agro di Corato, presentata il 21/08/1986 con il n.19204 di protocollo, rilasciata il 07/10/1986, agibilità del 29/01/1988 con il n.12/88 di protocollo. Richiesta di Concessione ad Edificare N. 90/85 per lavori di Costruzione casa rurale con annesso locale deposito attrezzi agricoli, presentata il 12/04/1985 con il n.7546 di protocollo. Certificato di Collaudo N. 35/85 per lavori di Costruzione di una casa rurale in agro di Corato, rilasciata il 10/10/1986.

Secondo quanto previsto dal P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980, l'area distinta in Catasto dal foglio di mappa n.46, particelle n.134-135 ricade in ZONA E (zona agricola), con le seguenti annotazioni: - la particella 134 deriva dall'originaria particella di maggiore consistenza (con gli stessi identificativi catastali), da cui è scaturita la particella 332, su cui insiste un

fabbricato, pertanto è di fatto annessa ed asservita a detto fabbricato. Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto di CdU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

L'area è interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015 n.176, pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015.

PRG - piano regolatore generale vigente - l'immobile ricade in zona Territoriale Omogenea "E Agricola". Norme tecniche di attuazione ed indici: nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona E (Agricola). Norme tecniche ed indici: zona E (Agricola) Indice di fabbricabilità: 0,03mc./mq Percentuale di copertura; 0,80% Numero dei piani fuori terra: 2 Altezza massima: 8m Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5 m Distacchi dai fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate:5,00m Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1/4/1968 n. 1404 Rapporti tra spazi residenziali e spazi pubblici: 6mq./ab. Strumento attuativo: licenza singola Prescrizioni: L'indice di 0,03 mc./mq. Ed il rapporto di copertura 0,80 % si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle silos depositi per i quali si può occupare una superficie pari all'1,5% del lotto. Nella colonna delle prescrizioni si inserisce quanto segue: "Per le opere di cui all'art.9 della Legge Regionale n.6/1979 legata – tra l'altro – alla valorizzazione della zootecnica ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, è possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art 16 della legge 6.8.1967 n.765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati.

Prezzo base d'asta € 44.041,60 (quarantaquattromilaquarantuno/60)

Offerta minima, pari al 75% del prezzo base € 33.031,20

(euro trentatremilatrentuno/20).

Rilancio minimo in caso di gara € 900,00 (euro novecento/00).

Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno ed ampio riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, redatta dall'Ing. Carmine Dimiccoli, con studio in Trani, e la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione scritta da allegare alla domanda di partecipazione alla vendita telematica.



Si evidenzia che, stante l'indivisibilità del compendio oggetto di comunione, gli immobili della presente procedura sono posti in vendita nella loro interezza, perché appartenenti in comproprietà a soggetti terzi estranei all'esecuzione.

Si fa espresso rinvio alla suddetta relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli gravanti sugli immobili.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di legge al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, ove è possibile, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino stato dei luoghi sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ai fini della pubblicità il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul Portale delle Aste Pubbliche del Ministero della Giustizia, affisso con n.20 manifesti murali nel Comune di ubicazione degli immobili e nello stesso termine, sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza per esteso ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.trani.giustizia.it, www.giustizia.bari.it. e – per estratto – sul quotidiano “La Repubblica Bari Ed. Regionale”.

A) CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Offerte telematiche nella vendita senza incanto.

- 1) Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art.571 c.p.c.
- 2) a) L'offerta, in bollo, deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita (**28 Ottobre 2024, ore 12,00**), 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 (**www.astetelematiche.it**) e 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 di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni (allegare copia del documento d'identità e codice fiscale ed indicare il regime patrimoniale). In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (**Tribunale Trani - R.G. 1857/2022 C.C.**) 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 ad un quarto del valore base (pari al 75% del prezzo base come sopra indicato) 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 addebitata la somma oggetto del bonifico, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione; b.6) termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione **non suscettibile di proroghe**, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni; b.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; c) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. 4° e 13 D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa; d) **offerta per persona da nominare**: d.1) 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.2) 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.3) 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.

- 3) L'offerta, a pena di inefficacia, dovrà essere corredata di cauzione pari al 10% del prezzo offerto da versarsi mediante bonifico bancario ex art.12 del D.M. n.32/2015 alle seguenti coordinate: **IT93 L071 0141 3400 0000 0005 548** con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per offrire (**giorno precedente l'esame delle offerte ossia 28 Ottobre 2024 ore 12,00**). Sul bonifico dovrà essere indicata la causale " Tribunale Trani - Proc. R.G. n. 1857/2022 C.C. - versamento cauzione".
- 4) L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione ovvero se inferiore all'offerta minima o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità di cui sopra.
- 5) Le spese di aggiudicazione e le successive e gli onorari del Professionista Delegato, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. del c.p.c, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che saranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..
- 6) **In caso di unica offerta**, 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, dandone adeguata motivazione, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano presentate istanze di assegnazione.
- 7) **In caso di pluralità di 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 procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non può aver 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'antiorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art.573 c.p.c.. In definitiva, in tutti i casi in cui sono state presentate istanze di assegnazione 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.

- 8) Tutte le attività delegate, ad esclusione dell'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse che avverranno mediante la modalità telematica di cui all'art.21 del D.M. 26/2/2015 n.32 "Vendita sincrona telematica" sul portale del Gestore della Vendita (www.astetelematiche.it), saranno svolte presso lo studio del Professionista Delegato sito in Andria alla Piazza Marconi n.14 ed in tale luogo potranno essere acquisite maggiori informazioni, contattando il Professionista Delegato ai nn. 331/2011730 – 0883/593572 o all'indirizzo di posta elettronica: riccardogiorgino@libero.it
- 9) L'aggiudicatario, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (non suscettibile di proroghe) o nel minor termine indicato nella offerta, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la somma già prestata a titolo di cauzione, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni) con le stesse modalità di cui sopra, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico.
- 10) 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.
- 11) Ogni creditore è ammesso a presentare istanza di assegnazione, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, sottoscritta digitalmente al



Professionista Delegato esclusivamente a mezzo pec (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.

- 12) 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.
- 13) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno, il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal professionista delegato mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32 "Vendita sincrona telematica", sulla piattaforma del Gestore della Vendita (www.astetelematiche.it). Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.
- 14) La vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
- 15) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed oneri di qualsiasi genere (es. urbanistici, adeguamenti di impianti, spese condominiali non pagate) anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 16) Per ogni altra condizione e modalità di vendita si fa espresso riferimento all'ordinanza di vendita del 19.10.2022 e successivi provvedimenti del 14.02.2023 e relativa proroga incarico del 05.12.2023 e successivo provvedimento del 25.03.2024, depositati presso il Tribunale di Trani.
- 17) Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di legge vigenti in materia.
- 18) Si omette il nome del debitore ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003.

Andria, li 24 Luglio 2024

Il Professionista Delegato
Ayy. Riccardo Giorgino

