



## TRIBUNALE DI TRANI

### Avviso di Vendita Immobiliare Delegata Senza Incanto

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

Il sottoscritto avv. Anna Giulia MUROLO professionista delegato alla vendita dal G.E. dott.ssa Francesca Pastore giusta ordinanza del 21.02.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 240/2019 R.G.Es.

### AVVISA

che il giorno **8 Novembre 2024 alle ore 16,00** col seguito, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità sincrona telematica sulla piattaforma internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti a firma del geom. Angelo Antonio IANNELLI del 07.10.2020 ww.e successiva integrazione del 05.03.2021 alle quali si fa pieno ed ampio riferimento circa le consistenze e la descrizione di quanto è oggetto del presente avviso.

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

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita del 21.02.2024 a cui si fa espresso riferimento, si trovano pubblicati sui siti internet "www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese ed ove è possibile, entro il termine di giorni 120, dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice.

L'immobile oggetto di vendita consiste in:

## **LOTTO N. 1**

### **A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terlizzi (Bari) al Viale dei Garofani, 49 /L, piano primo.**

L'appartamento è posto in un fabbricato condominiale con cortile in proprietà privata adibito in parte a parcheggio. Dal viale dei Garofani n. 49, per il tramite di un cancello, si accede al cortile condominiale. Dal portone posto di fronte a chi entra in detto cortile si accede all'androne e quindi alle scale o all'ascensore che conducono ai piani superiori.

Dalla porta posta a destra di chi arriva al primo piano dalle scale si accede all'appartamento. Esso è composto da ingresso-disimpegno, tinello, cucinino, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e quattro balconi con affaccio sul cortile interno e si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva (compresi muri e balconi), esclusi gli accessori, di circa mq **154,00**.

**Confini:** Cortile interno su due lati, vano scala e altra proprietà.

**L'edificio** è stato costruito nel 1977.

**L'unità immobiliare** è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,95 m

**Identificato al catasto fabbricati:** foglio 16, mappale 91, subalterno 18, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 137 m<sup>2</sup>, consistenza vani 7, posto al piano 1, - rendita: €. 668,81.

### **A.1 Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale deposito in Terlizzi al Viale dei Garofani n. 38/b.**

**Identificato al catasto fabbricati:** foglio 16, mappale 91, subalterno 16, categoria C/2, classe 8, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, consistenza 19 m<sup>2</sup>, posto al piano T, - rendita: €. 59,86

**L'unità immobiliare è identificata al n. 38/b e ha un'altezza interna di m. 2,65**

**Confini:** cortile condominiale e altra proprietà

**PRATICHE EDILIZIE: P.E. n. 183/73 e successive varianti** per lavori di costruzione fabbricato per civile abitazione. Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciato in data 28/02/1974- n. prot. 187/73. L'agibilità è stata rilasciata in data 21/02/1977- n. prot. 10017/180.

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

**Conformità urbanistico edilizia:** Nessuna difformità

**Conformità catastale:** Sono state riscontrate le seguenti difformità: Errato indirizzo in visura.

**Regolarizzabili mediante:** Contact Center Agenzia delle Entrate.

**Parcella Professionale:** € 100,00

**Oneri totali: € 100,00**

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Dall'atto di provenienza si evince che il locale di piano terra è stato denunciato in Catasto con Scheda registrata il 16/01/1976 al n. 58. Dall'esame della planimetria catastale si rileva che detta planimetria è associata alla Scheda n. 57, registrata in data 16/01/1976.

Ne rinviene che il subalterno 16 e la planimetria catastale non corrispondono al locale di proprietà degli esecutati.

**Regolarizzabili mediante:** Istanza all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

**Parcella Professionale:** € 400,00. **Oneri totali:** € 400,00

**Riferito limitatamente a:** il locale di piano terra.

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Dalla mappa catastale si rileva che la particella in cui insiste l'intero fabbricato condominiale è contrassegnata dal simbolo #.

Tale simbolo sta a significare che la geometria della particella è da verificare. Tale onere compete all'intero condominio.

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** L'intestazione catastale per uno degli esecutati riporta il solo parte del nome.

**Regolarizzabili mediante:** Voltura rettificativa.

**Diritti catastali:** € 70,00 **Parcella Professionale:** € 200,00 **Oneri totali: € 270,00**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 546,00**

**Spese straordinarie di gestione immobile**, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:    **€0,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute al 03.10.2020: € 182,00**

**Stato del possesso: l'immobile è occupato dagli esecutati nonché comproprietari**

**Provenienza: L'appartamento di cui al fg. 16 ptc 91 sub 18** è pervenuto agli esecutati in parte in forza di denuncia di successione della madre con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

Vi è accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro Roberto ZANNA del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008 e in parte in forza di denuncia di successione del defunto padre registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 30.06.2017 al n. 3372 vol. 9990 (non trascritta).

Vi è accettazione tacita dell'eredità trascritta il 29.09.2021 ai nn. 21250/16755.

**Il locale deposito in catasto al fg. 16 ptc. 91 sub. 16** è pervenuto agli esecutati in forza di denuncia di successione della defunta madre con atto registrato a Bari in data 17/12/2010 ai nn. 7089, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 07/02/2011 ai nn. 2778/1863.

Vi è accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

Alla madre gli immobili sono pervenuti in forza di atto di compravendita a firma del dott. Giuseppe SYLOS- CALO' in data 14/09/1977 ai nn. rep. 1610, registrato a Bari in data 04/10/1977 ai nn. 17094, Vol. 229, trascritto a Trani in data 12/10/1977 ai nn. 15204/12139.

**NOTE:** Con tale atto la sig.ra acquistava la nuda proprietà dell'intero lotto. Nuda proprietà consolidatasi in piena proprietà.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 190.400,00 (centonovantamilaquattrocento/00)**

**Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € 142.800,00 (centoquarantaduemilaottocento/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € 3.808,00 (tremilaottocentootto/00)**

## **Lotto n. 2**

**Piena proprietà per la quota di 1/ 1 del** locale deposito sito in Terlizzi (Bari) alla Via Torre del Musico, snc (Contrada Pisciniello), piano terra.

**Identificato al catasto fabbricati:** Foglio 29, mappale 1086, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 27 m<sup>2</sup>, consistenza 16 m<sup>2</sup>, posto al piano T, - rendita: €. 21,48.

Trattasi di una vecchia costruzione di campagna in muratura.

L'accesso è garantito attraverso un viale che diparte da via Torre del Musico e attraversa un fondo di proprietà dei debitori esecutati, ma non oggetto di pignoramento. Ne consegue che la **costruzione a seguito dell'eventuale vendita giudiziaria resterebbe interclusa** e sarà necessario costituire una servitù di passaggio.

La disposizione planimetrica è conforme alla planimetria catastale e, pertanto, risulta composto da due vani di piano terra, privi di qualsivoglia impianto.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

**Posto** al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,00**.

**Stato del possesso:** in stato di abbandono occupato abusivamente durante i periodi di raccolta.

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

*Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

*Conformità catastale:* Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'intestazione catastale per uno degli esecutati riporta solo parte del nome.

Regolarizzabili mediante: Voltura rettificativa. Diritti catastali: € 70,00 Parcella Professionale: € 200,00 Oneri totali: € 270,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Pratiche edilizie:** Fabbricato ante 1967

**Provenienza.** L'immobile è pervenuto agli esecutati in parte in forza di denuncia di successione della madre con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

Vi è accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro Roberto ZANNA del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008 nonché in forza di denuncia di successione del defunto padre registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 30.06.2017 al n. 3372 vol. 9990 (non trascritta).

Vi è accettazione tacita dell'eredità trascritta il 29.09.2021 ai nn. 21250/16755.

Alla madre l'immobile è pervenuto in forza di atto di donazione a firma di dott. Francesco MAZZA in data 12/03/1993 ai nn. rep. 2831/948, registrato a Bari in data 23/03/1993 ai nn. 3083, trascritto a Trani in data 18/03/1993 ai nn. 4806/3958.

**NOTE:** Con tale atto alla sig.ra veniva donata la piena proprietà del fondo rustico alla contrada Pisciniello, in Catasto Terreni al Fg. 29, P.IIa 241. Da detta particella deriva la particella oggetto del pignoramento.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 5.468,00 (cinquemilaquattrocentosessantotto/00)**

**Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € 4.101,00 (quattromilacentouno/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € 110,00 (centodieci/00)**

### **LOTTO N. 3**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa di campagna sita in Terlizzi (Bari) alla Via Mariotto, snc (SP 108), piano terra e primo.**

Trattasi di una villa di campagna con struttura portante mista muratura e c.a.

Da via Mariotto, per il tramite di un cancello carrabile, si accede al terreno di pertinenza destinato a giardino e da questo si accede al fabbricato.

Quest'ultimo è costituito da piano terra e primo piano così composti:

- il piano terra da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio e ampia veranda coperta e chiusa sui lati;
- il piano primo da due disimpegni, due bagni, quattro camere da letto e un grande balcone.

La chiusura perimetrale della veranda di piano terra e le stanze costruite sulla veranda risultano abusive.

Posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva (compresi muri, balconi, verande e giardino) di circa mq **670,25**.

**Identificato al catasto fabbricati:** Foglio 57, mappale 376, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, posto al piano T, - rendita: €. 325,37.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ALLA DATA DEL 03/01/2020:**

**Atto di asservimento** del mappale 376, foglio 57 nel comune di Terlizzi per una superficie di mq 1900, a firma di dott. Salvatore D'Alesio in data 23/03/1992, registrato a Bari in data 27/03/1992 ai nn. 1359, trascritto a Trani in data 15/04/1992 ai nn. 8459/7036.

Atto d'obbligo di asservimento alla costruzione e vincolo a parcheggio

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

*Conformità urbanistico edilizia:* Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La veranda coperta di piano terra è stata chiusa perimetralmente con dei muri e degli infissi creando un ambiente residenziale con camino;

Il piano primo è stato ampliato con due camere da letto e un bagno realizzati sulla copertura della veranda di piano terra;

Il vano scala che conduce al piano primo è stato chiuso perimetralmente con muri.

Regolarizzabili mediante: Non sanabile. Demolizione opere abusive compreso spese tecniche: € 15.000,00 **Oneri totali: € 15.000,00**

*Conformità catastale:* Sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'intestazione catastale per uno degli esecutati riporta solo parte del nome. Regolarizzabili mediante Voltura rettificativa.

Diritti catastali: € 70,00 Parcella Professionale: € 200,00 Oneri totali: € 270,00.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali non è presente la planimetria.

Regolarizzabili mediante: Pratica Doc.Fa. per inserimento di planimetria mancante.

Diritti Catastali: € 50,00 Parcella Professionale: € 400,00 Oneri totali: € 450,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

**Stato del possesso:** libero nella disponibilità degli esecutati quali comproprietari dell'immobile.

**Provenienza:** L'immobile è pervenuto agli esecutati in parte in forza di denuncia di successione della madre con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

Vi è accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008 nonché in parte in forza di denuncia di successione del defunto padre registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 30.06.2017 al n. 3372 vol. 9990 (non trascritta).

Vi è accettazione tacita dell'eredità trascritta il 29.09.2021 ai nn. 21250/16755.

Alla madre l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita a firma di dott. Raffaele GAUDENZI in data 30/01/1973 ai nn. rep. 3848, registrato a Bari in data 14/02/1973 ai nn. 4439, Vol. 128, trascritto a Trani in data 14/02/1973 ai nn. 12716.

**NOTE:** Con tale atto la sig.ra acquistava la piena proprietà del fondo rustico alla contrada Podice, in Catasto Terreni al Fg. 57, P.IIa 327. Da detta particella deriva la particella oggetto del pignoramento.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 78.385,00 (settantottomilatrecentottantacinque/00)**

**Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € 58.790,00**

**(cinquantottomilasettecentonovanta/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € 1.568,00 (millecinquecentosessantotto/00)**

**Lotto n. 4**

**Piena proprietà della quota di 1/1 di villa di campagna sita in Terlizzi (Bari) alla Via Mariotto, snc (SP 108), piano terra, primo e secondo.**

Trattasi di una villa di campagna con struttura portante in c.a.

Da via Mariotto, per il tramite di un cancello carrabile, si accede al viale di pertinenza e da questo si accede al fabbricato.

Quest'ultimo è costituito da piano terra, primo piano e lastrico solare così composti:

- il piano terra da porticato chiuso perimetralmente con degli infissi dal quale si accede al vano scala, a un ripostiglio e a un w.c.;
- il piano primo da due disimpegni, un bagno, due camere da letto, una cucina, un salone pranzo e un grande balcone.

La chiusura perimetrale della veranda di piano terra, l'ampliamento del vano scala al piano terra e il torrino scala sul lastrico risultano abusivi.

Posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva (compresi, i muri i balconi, il lastrico e il viale) di circa mq **438,70**.

**Identificato al catasto fabbricati:** Foglio 57, mappale 392, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 115 m<sup>2</sup>, consistenza 5 vani, posto al piano T-1, - rendita: €. 335,70.

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

*Conformità urbanistico edilizia:* Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Il vano scala di piano terra è stato ampliato su ambo i lati ed è stato ricavato un w.c.;

Il porticato di piano terra è stato chiuso perimetralmente con degli infissi in alluminio;

Sul lastrico solare è stato costruito un torrino scala non autorizzato e le scale sono state prolungate sino a detto piano.

Regolarizzabili mediante: Non sanabile. Demolizione opere abusive compreso spese tecniche: € 10.000,00 Oneri totali: € 10.000,00

*Conformità catastale:* Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'intestazione catastale per la uno degli esecutati riporta solo parte del nome.

Regolarizzabili mediante: Voltura rettificativa. **Diritti catastali:** € 70,00 **Parcella Professionale:** € 200,00 **Oneri totali: € 270,00**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali l'immobile è conforme, ma si dovrà accatastare lo stato dei luoghi dopo la demolizione delle opere abusive.

Regolarizzabili mediante: Pratica Doc.Fa.Diritti Catastali: € 50,00 Parcella Professionale: € 400,00 Oneri totali: € 450,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

**Stato del possesso:** L'immobile è nella disponibilità degli esecutati quali comproprietari.

**Provenienza:** L'immobile è pervenuto agli esecutati in parte in forza di denuncia di successione della madre con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

Vi è accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro Roberto ZANNA del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008 e in parte in forza di denuncia di successione del defunto padre registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 30.06.2017 al n. 3372 vol. 9990 (non trascritta).

Vi è accettazione tacita dell'eredità trascritta il 29.09.2021 ai nn. 21250/16755.

Alla madre l'immobile è pervenuto in forza di verbale di conciliazione a firma di G.I. dott. Gentile in data 31/05/1993, registrato a Trani in data 31/01/1994 ai nn. 257, trascritto a Trani in data 17/06/1994 ai nn. 10136/8024

**Prezzo base d'asta del lotto: € 56.784,00**  
**(cinquantaseimilasettecentottantaquattro/00)**

**Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € 42.588,00**  
**(quarantaduemilacinquecentottantotto/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € 1.136,00**  
**(millecentotrentasei/00)**

#### **Lotto n. 5**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di suolo edificabile residenziale sito in Terlizzi (Bari) alla Contrada Specchia. Superficie complessiva di circa mq 1.176,00. Identificato in catasto:**

- **terreni:** Foglio 23, mappale 937, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 00 ca 02, - reddito agrario: €. 0,01, - reddito dominicale: €. 0,01.
- **terreni:** Foglio 23, mappale 939, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 08 ca 75, - reddito agrario: €. 3,39, - reddito dominicale: €. 4,52.
- **terreni:** Foglio 23, mappale 941, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 02 ca 99, - reddito agrario: €. 1,16, - reddito dominicale: €. 1,54.

**Confini:** Contrada Specchia, stessa proprietà e altra proprietà.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ALLA DATA DEL 03/01/2020:**

**Atto di Asservimento** dei mappali 937-939, foglio 23 nel Comune di Terlizzi per una superficie di mq 877,00, a firma di dott.ssa Antonella Busseti in data 28/06/2013 ai nn. Rep. 3980/2239, trascritto a Trani in data 22/07/2013 ai nn. 13419/10491.

**NOTE:** Convenzione edilizia per piano di lottizzazione. Dalla lettura della convenzione si evince che il suddetto piano di lottizzazione ha validità di 10 anni dalla sottoscrizione della

convenzione, pertanto a oggi risulta decaduto, in quanto non si sono rilevate successive trascrizioni.

**DESTINAZIONE URBANISTICA:** i terreni in agro di Terlizzi alla Contrada Specchia distinti catasto al foglio 23 particelle 937 -939- 941 secondo il piano regolatore generale adottato con delibera di C.S. numero 44 del 14 luglio 1994 approvato con delibera di G.R. numero 1051 del 4 agosto 2000 e variato con delibera di G.R. n. 7 del 16 gennaio 2007 delibera di C.C. n. 40/2007 delibera di C.C. n. 24/2008 delibera di C.C. N. 7/23/22011 e delibera di cc numero 23/2011 ricadono nel comparto unitario "b1" della zona G5 comprendente le zone G3 e G4

**conformità urbanistico edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'intestazione catastale per uno degli esecutati riporta il solo parte del nome. Regularizzabili mediante: Voltura rettificativa. Diritti catastali: € 70,00 Parcella Professionale: € 200,00 Oneri totali: € 270,00 Riferito limitatamente a: alla P.IIa 941 del Fg. di Mappa 23.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Stato del possesso:** Il terreno è nella disponibilità degli esecutati quali comproprietari.

**Provenienza:** L'immobile è pervenuto agli esecutati in parte in forza di denuncia di successione della madre con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

Vi è accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro Roberto ZANNA del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008 e in parte in forza di denuncia di successione del defunto padre registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 30.06.2017 al n. 3372 vol. 9990 (non trascritta).

Vi è accettazione tacita dell'eredità trascritta il 29.09.2021 ai nn. 21250/16755.

Alla madre è pervenuto in forza di atto di compravendita a firma di dott. Giustino Rossi in data 10/01/1984 ai nn. Rep. 3199, registrato a Bari in data 30/01/1984 ai nn. 2642, trascritto a Trani in data 09/02/1984 ai nn. 2935/2405.

**NOTE:** Con tale atto la signora acquistava in comunione legale con il coniuge il fondo rustico riportato in Catasto terreni al Fg. 23, P.IIa 263, dal quale rinvencono le particelle oggetto di pignoramento.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 39.714,00**  
**(trentanovemilasettecentoquattordici/00)**

**Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € 29.786,00**  
**(ventinovemilasettecentottantasei/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € 795,00**  
**(settecentonovantacinque/00)**

\*\*\* \*\*

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della data di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tale caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (*questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero delle Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015*).

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

b. L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

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

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

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

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

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

c) per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte il procuratore legale

dell'aggiudicatario deve recarsi personalmente nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta;

c.1) il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà dinanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina;

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

**2) Cauzione.** Con l'offerta dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015 alle seguenti coordinate: **IT 22 U 01005 41560 000000004925** con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito"

Il bonifico, con causale proc. esec. n. 240/2019 R.G.ES. versamento cauzione, con indicazione del numero del lotto per cui si intende partecipare LOTTO N. ----, dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12,00 del giorno precedente l'esame delle offerte). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

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

esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

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

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

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

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

Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, la stessa è senz'altro accolta. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto n. 8.

Se l'offerta è inferiore al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, pari pertanto al 75% del predetto valore base, si darà luogo alla vendita in tutti i casi in cui il professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo

superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione e sempre che non vi siano istanze di assegnazione.

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

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

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

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

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

In definitiva, in tutti i casi in cui sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

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

## **II – ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI**

**6. Versamento del prezzo.** L'offerente verserà il saldo – detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione), con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B.), il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore della banca precedente 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.

**7. Fondo spese.** Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.. Il professionista delegato verserà tale importo sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva N. 240/2019 R.G.ES ed all'ordine del Professionista Delegato, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale. Le spese di aggiudicazione e le successive e gli oneri del professionista delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita, escluse quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili che andranno poste a carico della procedura ex art. 2770 c.c. comma 2) saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 disp. att. cpc.

**8. Richiesta liberazione immobile nel caso sia occupato dall'esecutato.** L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del professionista delegato anche quale custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza allo stesso contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il professionista delegato/custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità

e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

**9. Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente al professionista delegato esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

**10. Finanziamenti.** I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet [www.abi.it](http://www.abi.it); Tutte le attività connesse saranno effettuate tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato avv. Anna Giulia Murolo al n. 3355380998 e al n. 0803340085.

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

**11. Condizioni di vendita.** La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), anche se occulti, inconoscibili 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. Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul portale delle vendite giudiziarie, sul quotidiano "La Repubblica di Bari ed. Locale regionale", sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché mediante affissione di n. 20 manifesti murali nel comune di ubicazione degli immobili.

**12. Rinvio.** Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.  
Si omette il nome del debitore ai sensi del D.L. n. 196 del 30.06.2003.  
Trani, lì 02.09.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Giulia Murolo

