

Proc. Es. n. 60/2021



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA EX ART. 21 D.M. n. 32/2015

Si rende noto che davanti all'Avv. Antonio Di Pinto, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Trani (BT) alla Via Cavour n. 102, pec: antonio.dipinto@pec.ordineavvocatitrani.it, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani Dott.ssa Maria Azzurra Guerra, giusta ordinanza del 13.09.2023, **nella procedura esecutiva n. 60/2021 R.G.Es.**, il giorno **28 NOVEMBRE 2024 alle ore 9.30**, si procederà alla vendita sincrona telematica degli immobili di seguito descritti.

La vendita verrà tentata **SENZA INCANTO** presso il portale internet **www.astetelematiche.it**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione rurale sita in Terlizzi (Bari) Strada Provinciale Terlizzi - Giovinazzo. Abitazione rurale al primo piano **allo stato rustico**, con accesso da area pertinenziale Fg. 17, p.lla 541 sub 1, sita nel Comune di Terlizzi sulla strada provinciale Terlizzi-Giovinazzo. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 392,10.

Identificato al catasto fabbricati: proprietà per 1/1, **foglio 17, particella 541, subalterno 3, in corso di costruzione, piano 1**. L'edificio è stato costruito nel 2008-2010. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2.90 al rustico. Si precisa che l'abitazione sita al primo piano è parte di un fabbricato composto da piano interrato ad uso deposito e piano terra ad uso ufficio, situato all'interno di un complesso floro-vivaistico identificato in catasto Urbano al Foglio 17 particella 541 sub 1.

Licenze e pratiche edilizie, agibilità/abitabilità per fabbricati o destinazione urbanistica per terreni.

Nello strumento urbanistico P.R.G. vigente del Comune di Terlizzi l'immobile è identificato nella zona Zona E- Agricola.

Per lavori di Installazione di serre multitunnel e S.F.C., cisterna interrata, annesso agricolo su due livelli ed abitazione rurale. intestata a esecutato. Permesso di Costruire 44/2008 del 21/07/2008.

Per lavori di Realizzazione di azienda florovivaistica. intestata a esecutato. Permesso di Costruire 44/2008 del 17/06/2009.

Per lavori di Realizzazione di azienda florovivaistica (Progetto Sviluppo Italia n. 8161 Legge 185/2000 - Tit. 1) intestata a esecutato. Permesso di Costruire 44/2008 del 11/03/2010.

Per lavori di Variante Finale intestata a esecutato. Denuncia Inizio Attività n. 343/2010.

Giudizio di conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Stato di occupazione

Occupato da AZIENDA VIVAISTICA in forza di un contratto di affitto della durata di 15 anni per l'importo di € 4.000,00 annui. Stipulato in data 23/08/2019 con scadenza in 22/08/2034, registrato a TRANI in data 29/08/2019 ai nn. 1437 serie S. Si precisa che il contratto di locazione si riferisce all'intero compendio floro-vivaistico, ivi compresa l'abitazione oggetto della procedura.

Provenienza degli immobili all'esecutato

L'immobile di cui al Lotto 1 è pervenuto all'esecutato dal 15/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 15/02/2008 ai nn. Rep. 28666/12035 trascritto a Trani in data 05/03/2008 ai nn. 4599 del R.G. - 3301 del R.P. L'atto si riferisce all'acquisto del fondo rustico sito in agro di Terlizzi su cui è stata successivamente eseguita la trasformazione e realizzazione dell'intero compendio floro-vivaistico ivi compreso l'abitazione oggetto della procedura.

PREZZO BASE D'ASTA: € 24.534,84 (Euro ventiquattromilacinquecentotrentaquattro/84).

OFFERTA MINIMA: € 18.401,13 (Euro diciottomilaquattrocentouno/13).

Valori dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, come da perizia.

OFFERTE IN AUMENTO € 500,00 (Euro cinquecento/00)

Gli immobili di cui al Lotto 1 sono meglio descritti nella relazione di stima del 05/10/2021 a firma del Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Giovanni Forlano alla quale si fa espresso rinvio e che è consultabile presso lo studio del Professionista Delegato, **sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia,**

nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaletrani.it, www.astetelematiche.it.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima relazione di stima mediante apposita dichiarazione.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto verrà tentata il giorno 28 NOVEMBRE 2024 alle ore 9.30 presso il portale internet www.astetelematiche.it, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

OFFERTA

a) **l'offerta per partecipare a tale vendita**, in bollo virtuale da Euro 16,00, dovrà essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà essere presentata entro **le ore 12.00 del giorno 27 NOVEMBRE 2024** 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 (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. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

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

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

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

b.4bis) 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 (ovvero il prezzo offerto dovrà essere almeno pari all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita) 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;

b.5) 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.6) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.7) 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.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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri che legittimano il legale rappresentante ad agire in nome e per conto della Società o dell'Ente.

CAUZIONE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al **10%** del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015, al seguente **IBAN** della procedura: **IT 15 I054 2441 7200 0000 1004 099** sul conto corrente bancario intestato a "Proc. Esec. Imm. R.G. Es. 60/2021 Trib.

Trani Delegato Antonio Di Pinto”, **causale del bonifico “Cauzione vendita del 28/11/2024 Proc. Es. 60/2021”**.

INEFFICACIA DELL’OFFERTA

Sarà inefficace l’offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all’offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione nei tempi e con le modalità sopra indicate; d) priva degli elementi sopra indicati.

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 da lui fissato per la presentazione delle offerte, all’ora indicata dal medesimo professionista mediante la modalità telematica di cui all’art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 “Vendita sincrona telematica”. Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all’indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

UNICA OFFERTA

Se l’offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l’esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà 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 (e, dunque, risulta essere almeno pari all’offerta minima indicata nell’avviso di vendita), 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.

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 qualora siano state presentate istanze di assegnazione.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà l’immobile a chi abbia formulato l’offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l’offerta migliore, fermo restando che anche in questo caso, prevarrà sulla vendita l’istanza di assegnazione che sia stata presentata, nell’ipotesi in cui l’offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d’asta.

Ai fini della individuazione della offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell’entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di

pagamento, dell' anteriorità di presentazione dell' offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell' offerta, a norma dell' art. 573 c.p.c.

In definitiva, in tutti i casi in cui 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.

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 procedente o intervenuta, salvo il subentro dell' aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall' esecutato a termini e condizioni di legge.

In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull' immobile oggetto di vendita.

In tutti i casi di inadempimento, l' aggiudicazione sarà revocata e l' offerente perderà l' importo versato a titolo di cauzione.

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 ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all' espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

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

ESITO NEGATIVO DELL' ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

In mancanza di offerte di partecipazione alla vendita senza incanto e istanze di assegnazione accolte, il professionista delegato potrà adottare una delle seguenti determinazioni: **a)** chiedere al G.E. l' autorizzazione a procedere con incanto soltanto ove ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma del novellato

art. 568 c.p.c. in relazione a circostanze oggettive legate alla peculiarità del caso concreto; **b)** proporre al G.E. di disporre l'amministrazione giudiziaria a norma degli artt. 592 e s.s. c.p.c.; **c)** decidere di fissare un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni entro cui effettuare offerte ex art. 571 c.p.c. per una nuova vendita senza incanto, indicando il valore base d'asta in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto e l'offerta minima, che non potrà essere inferiore ad un quarto del valore base d'asta, ferme le altre condizioni di vendita e le forme di pubblicità.

MUTUI IPOTECARI

Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista delle banche e degli istituti di credito convenzionati è disponibile sul sito internet www.abi.it.

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 del 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, etc.), 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 da parte del consulente tecnico d'ufficio.

RINVIO

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

PUBBLICITA'

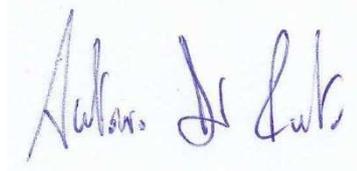
Del presente avviso è fatta pubblicità **per pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**; per affissione a mezzo **manifesti murali nel Comune di Terlizzi**; **per pubblicazione per estratto**, per una sola volta, **sul quotidiano "La Repubblica – Ed. Bari"**; **per pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaletrani.it, www.astetelematiche.it** ove sarà possibile estrarre copia, oltre che del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.

VISITA DELL'IMMOBILE

La richiesta di visita degli immobili da parte degli interessati all'acquisto dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Trani, lì 03/09/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Antonio Di Pinto

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Antonio Di Pinto". The signature is written in a cursive style with some stylized flourishes.