



Nr. 58/2023 R.G. Es.

## TRIBUNALE DI TRANI

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

#### Avviso di vendita immobiliare sincrona telematica senza incanto

Il sottoscritto Avv. Tommaso d'Amore con studio in Trani alla via Beltrani n. 17, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Trani dott.ssa F. Pastore, con ordinanza resa in data 20 giugno 2024 nella procedura esecutiva n. 58/2023 R.G. Es.

#### AVVISA

che il giorno **27 febbraio 2025 alle ore 11,00** si procederà alla vendita senza incanto mediante modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "*Vendita sincrona telematica*" tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), secondo le condizioni di vendita in seguito specificate, dei beni immobili relativi al giudizio sopra indicato.

#### Lotto unico :

#### **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del lotto unico formato dai seguenti beni:**

- Bene N° 1 – Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T
- Bene N° 2 – Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T
- Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1
- Bene N° 4 - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T

**Bene N° 1** - Terreno ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T. Il bene sito in agro di Terlizzi è costituito da un terreno adibito a viale di accesso per i beni n. 2 e n. 3. Ad esso si accede direttamente da strada comunale Passatella n. 23, tramite un cancello in ferro. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 54, Qualità Oliveto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima è ubicato in agro di Terlizzi alla contrada "Pezza Cento Vigne". In base al PRG del Comune di Terlizzi (BA), il bene ricade in zona omogenea di tipo "E Agricola" e in ambito esteso "C" del PUTT/P approvato il 15/12/2000. Con riferimento al PPTR il bene risulta inserito nell'ambito degli ulteriori contesti paesaggistici in aree delle "Componenti culturali e insediative - Paesaggi rurali". Non sussiste corrispondenza catastale in quanto la qualità di coltura indicata in catasto (oliveto) non trova riscontro nello stato di fatto. Nello specifico il bene in oggetto è stato destinato a viale di accesso asfaltato con adiacente porzione di terreno adibito a giardino. Non risultano contratti di locazione in essere. Il Bene n. 1 confina a Nord con p.lla 44 di altra proprietà; ad Est con Via Passatella, a Sud con p.lla 264 di altra proprietà; ad Ovest p.lla 531 di proprietà della esecutata.

#### **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T

Il bene è costituito da una villetta indipendente, oggi suddivisa in due distinte unità abitative, sita in agro di Terlizzi. Ad esso si accede da strada secondaria comunale, tramite un viale di accesso privato di proprietà esclusiva identificato nel lotto come Bene n. 1. Esternamente è presente una veranda coperta. La villetta insiste su un fondo rustico di esclusiva proprietà identificato nel lotto come Bene n. 3. Le due unità abitative (indicate nelle planimetrie in atti con le lettere A e B) sono adibite a civile abitazione. L'unità abitativa "A" è costituita da un'ampia zona giorno (soggiorno-cucina e annesso vano bagno) e da una zona notte distribuita da un disimpegno (due vani letto, di cui uno con cabina armadio, ed un vano bagno). L'unità abitativa "B" è costituita da una zona soggiorno-cucina e da una zona notte, distribuita da un disimpegno, composta da due vani letto, un vano bagno ed un vano ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 531, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 27, Part. 531, Sub.2, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima è ubicato in agro di Terlizzi alla contrada "Pezza Cento Vigne". In base al PRG del Comune di Terlizzi (BA), il bene ricade in zona omogenea di tipo "E Agricola" e in ambito esteso "C" del PUTT/P approvato il 15/12/2000. Con riferimento al PPTR il bene

risulta inserito nell'ambito degli ulteriori contesti paesaggistici in aree delle "Componenti culturali e insediative - Paesaggi rurali. Non sussiste alcuna corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti in quanto le stesse sono state completamente modificate, sia formalmente che funzionalmente, per poter ricavare due unità immobiliari indipendenti adibite a civile abitazione indicate come unità "A" e unità "B" nella planimetria stato attuale in atti. Nello specifico:

– il sub 1 presenta un primo ampliamento sul lato Nord del fabbricato, in quanto tutta la terrazza coperta è stata interamente inglobata nell'unità abitativa "A" e costituisce la zona cucina nella planimetria stato attuale, un secondo ampliamento sul lato Est della terrazza coperta, consistente nella realizzazione di una cabina armadio; inoltre una parte dello stesso sub 1 (indicata nella planimetria catastale come cucina e ripostiglio) è stata annessa al sub 2.

– il sub 2, al quale catastalmente è attribuita la categoria C/2, allo stato attuale è adibito a civile abitazione con realizzazione di tramezzature interne. Si evidenzia, inoltre, che l'unità "B" è costituita, oltre che dal sub 2, da parte del sub 1 e da un ampliamento che comprende parte della veranda coperta a sud-est.

Le difformità non sono regolarizzabili catastalmente poiché non è possibile effettuare la regolarizzazione urbanistico-edilizia. Non risultano contratti di locazione in essere. (occupato dal debitore esecutato e famiglia). Le due unità abitative sono incluse nella particella 531 sub 3 di proprietà del debitore esecutato.

**Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T – S1. Il bene sito in agro di Terlizzi è costituito da un intero piano interrato, facente parte dello stesso fabbricato identificato nel lotto come Bene 2, e dal terreno circostante. Ad esso si accede da strada secondaria comunale, tramite viale di accesso privato di proprietà esclusiva, identificato nel lotto come Bene n. 1, e rampa carrabile in parte coperta dotata di cancello in ferro. Il piano interrato, catastalmente classificato come fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura, attualmente è adibito a deposito. Tipologicamente si presenta come un ambiente indiviso. Il terreno circostante presenta zone pavimentate, zone asfaltate, zone piantumate con ulivi, alberi di agrumi e piante ornamentali. Si sottolinea la presenza di alcune piccole costruzioni quali un deposito attrezzi e un ricovero per animali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 531, Sub. 3, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima è ubicato in agro di Terlizzi alla contrada "Pezza Cento Vigne". In base al PRG del Comune di Terlizzi (BA), il bene ricade in zona omogenea di tipo "E Agricola" e in ambito esteso "C" del PUTT/P approvato il 15/12/2000. Con riferimento al PPTR il bene risulta inserito nell'ambito degli ulteriori contesti paesaggistici in aree delle "Componenti culturali e insediative - Paesaggi rurali" Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti. Nello specifico il piano interrato non presenta le tramezzature interne previste nel progetto approvato, inoltre non è stata realizzata l'intercapedine perimetrale. Le difformità sono regolarizzabili con rettifica della planimetria catastale.

Oneri regolarizzazione: € 500 (rettifica planimetria catastale e onorario tecnico). Non risultano contratti di locazione in essere.

Il Bene n. 3 confina a Nord con p.lla 44 di altra proprietà; ad Est con p.lla 54 di proprietà del debitore esecutato, con p.lla 264 e p.lla 265 di altra proprietà; a Sud con p.lla 498 di altra proprietà e p.lla 637 di altra proprietà; ad Ovest p.lla 530 di proprietà del debitore esecutato.

**Bene N° 4** - Serra ubicata a Terlizzi (BA) - Via Passatella n. 23, piano T. Il bene sito in agro di Terlizzi è costituito da un terreno di natura calcarea sul quale sono state realizzate serre per la produzione floricola - orticola. Ad esso si accede sia direttamente da strada comunale Centovigne che da via Passatella, tramite il viale di accesso identificato come Bene n. 1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 530, Porz. AA - AB, Qualità Serra – Uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima è ubicato in agro di Terlizzi alla contrada "Pezza Cento Vigne". In base al PRG del Comune di Terlizzi (BA), il bene ricade in zona omogenea di tipo "E Agricola" e in ambito esteso "C" del PUTT/P approvato il 15/12/2000. Con riferimento al PPTR il bene risulta inserito nell'ambito degli ulteriori contesti paesaggistici in aree delle "Componenti culturali e insediative - Paesaggi rurali" Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Risulta un contratto di locazione in essere del 22/04/2024 registrato il 15/05/2024 non opponibile alla procedura. Il bene n. 4 confina a Nord con p.lla 567 di altra proprietà e con p.lla 44 di altra proprietà; ad Est con p.lla 531 di proprietà del debitore esecutato; a Sud con p.lla 637 di altra proprietà; ad Ovest con strada comunale "Centovigne"

**Normativa urbanistica** I beni oggetto del lotto unico sono ubicati in agro di Terlizzi alla contrada "Pezza Cento Vigne". In base al PRG del Comune di Terlizzi (BA), i beni ricadono in zona omogenea di tipo "E Agricola" e in ambito esteso "C" del PUTT/P approvato il 15/12/2000. Con riferimento al PPTR il bene risulta inserito nell'ambito degli ulteriori contesti paesaggistici in aree delle "Componenti culturali e

insediative - Paesaggi rurali" come da Certificato di Destinazione Urbanistica

### **Regolarità edilizia**

**Bene 1** Come da perizia in atti l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito notaio Berardi Roberto rep. 23088 del 20/04/2005.
- Autorizzazione Paesaggistica n. 1/2005 (prot. n. 522), rilasciata in data 01/06/2005.
- Permesso di Costruire n. 2/2005, rilasciato il 26/08/2005 (progetto di miglioramento fondiario con realizzazione di serre, annesso rustico, abitazione rurale ed opere accessorie).
- DIA per Variante in corso d'opera prot. n. 28695 del 15/11/2006.
- Certificazione di conformità prot. n. 1067 del 15/01/2009 (conformità delle opere ultimate in data 29/08/2008)
- S.C.I.A. del 31/10/2011 prot. n. 31362 (sostituzione di parte della recinzione di confine)
- Certificato di Collaudo del 13/12/2011 prot. n. 35688 relativo alla S.C.I.A. del 31/10/2011.

**Bene 2** Come da perizia in atti l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta aver ottenuto Certificato di Agibilità.

- Atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito notaio Berardi Roberto rep. 23088 del 20/04/2005.
- Autorizzazione Paesaggistica n. 1/2005 (prot. n. 522), rilasciata in data 01/06/2005.
- Permesso di Costruire n. 2/2005, rilasciato il 26/08/2005 (progetto di miglioramento fondiario con realizzazione di serre, annesso rustico, abitazione rurale ed opere accessorie).
- DIA per Variante in corso d'opera prot. n. 28695 del 15/11/2006.
- Certificazione di conformità prot. n. 1067 del 15/01/2009 (conformità delle opere ultimate in data 29/08/2008)
- DIA (diversa distribuzione spazi interni, variazione aperture esterne, adeguamento impianti tecnologici) prot. n. 5502 del 24/02/2009.
- Richiesta di Archiviazione del 27/08/2009 prot. n. 23810 riferita alla D.I.A. del 24/02/2009.
- S.C.I.A. del 31/10/2011 prot. n. 31362
- Certificato di Collaudo del 13/12/2011 prot. n. 35688 relativo alla S.C.I.A. del 31/10/2011.

Non esiste alcuna corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal Comune di Terlizzi. Come si può evincere dal confronto tra la planimetria approvata (Permesso di costruire n. 2/2005) e la planimetria stato attuale, la distribuzione interna è stata totalmente modificata, la zona adibita a "Lavorazione prodotti preconservazione" è diventata parte integrante dell'unità abitativa "B", parte dei porticati esterni sono stati chiusi e inglobati all'interno delle due unità abitative senza alcun titolo.

Da consultazioni effettuate con i responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terlizzi si dichiara che l'ampliamento, totalmente abusivo, non è condonabile. Pertanto l'intervento di regolarizzazione consiste nella demolizione di ciò che non è rispondente allo stato di progetto e nel ripristino delle funzioni attribuite dal progetto approvato.

Costo di demolizione, smaltimento e ripristino:

- demolizione murature esterne € 4.800,00
- demolizione murature interne € 1.800,00
- smaltimento infissi € 1.000,00
- ricostruzione murature € 5.700,00
- Onorario tecnico abilitato: € 2.500,00

Si specifica che i lavori descritti e i relativi costi rappresentano il minimo indispensabile per il ripristino del solo volume edilizio. Pertanto non sono stati computati i lavori di impiantistica e di finitura che potranno essere quantificati soltanto in corso d'opera

**Bene 3** Come da perizia in atti L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta aver ottenuto Certificato di Agibilità.

- Atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito notaio Berardi Roberto rep. 23088 del 20/04/2005.
- Autorizzazione Paesaggistica n. 1/2005 (prot. n. 522), rilasciata in data 01/06/2005.
- Permesso di Costruire n. 2/2005, rilasciato il 26/08/2005 (progetto di miglioramento fondiario con realizzazione di serre, annesso rustico, abitazione rurale ed opere accessorie).
- DIA per Variante in corso d'opera prot. n. 28695 del 15/11/2006.
- Certificazione di conformità prot. n. 1067 del 15/01/2009 (conformità delle opere ultimate in data 29/08/2008)

- DIA (diversa distribuzione spazi interni, variazione aperture esterne, adeguamento impianti tecnologici) prot. n. 5502 del 24/02/2009.
- Richiesta di Archiviazione del 27/08/2009 prot. n. 23810 riferita alla D.I.A. del 24/02/2009.
- S.C.I.A. del 31/10/2011 prot. n. 31362
- Certificato di Collaudo del 13/12/2011 prot. n. 35688 relativo alla S.C.I.A. del 31/10/2011.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal Comune di Terlizzi. Come si può evincere da confronto tra la documentazione fotografica e la planimetria di progetto, nel piano interrato non sono state realizzate le tramezzature di divisione interna e quelle che avrebbero dovuto delimitare l'intercapedine. Inoltre non è stata realizzata l'area di circa mq. 50,00 vincolata a parcheggio come da Atto di asservimento e vincolo a parcheggio allegato. Sono altresì presenti un deposito per attrezzi e un ricovero per animali non autorizzati. Da consultazioni effettuate con i responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terlizzi si dichiara che l'intervento di regolarizzazione consiste nella presentazione di CILA in sanatoria, necessaria per mantenere il piano interrato come spazio indiviso e nel ripristino delle aree a parcheggio.

Oneri di regolarizzazione: € 1.000,00 (oneri per CILA)

€ 1.000,00 (onorario tecnico)

Costo di realizzazione area a parcheggio (prevista ma non realizzata): € 10.000,00

**Bene 4** Come da perizia in atti l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito notaio Berardi Roberto rep. 23088 del 20/04/2005.
- Autorizzazione Paesaggistica n. 1/2005 (prot. n. 522), rilasciata in data 01/06/2005.
- Permesso di Costruire n. 2/2005, rilasciato il 26/08/2005 (progetto di miglioramento fondiario con realizzazione di serre, annesso rustico, abitazione rurale ed opere accessorie).
- DIA per Variante in corso d'opera prot. n. 28695 del 15/11/2006.
- Certificazione di conformità prot. n. 1067 del 15/01/2009 (conformità delle opere ultimate in data 29/08/2008)

**PREZZO BASE D'ASTA Lotto Unico : € 430.922,73 (quattrocentotrentamilanovecentoventidue/73)**

**OFFERTA MINIMA: € 323.192,04 (trecentoventitremilacentonovantadue/04)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 8.700,00 (ottomilasettecento/00)**

- Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul quotidiano "La Repubblica di Bari Ed. Regionale", sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nonché mediante affissione di n. 10 manifesti murali nel Comune di ubicazione dell'immobile.

- Custode giudiziario degli immobili è lo stesso Professionista Delegato Avv. Tommaso d'Amore.

- La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 dei beni. **Si fa espresso rinvio alla relazione di stima** ed alle eventuali integrazioni depositate in Cancelleria che saranno disponibili per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet dei gestori delle pubblicità in precedenza indicati.

- Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa unicamente riferimento, a tutti gli effetti di Legge, alla Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dell'Arch. Antonella Consiglio del 16 maggio 2024, custodita in originale presso lo studio del professionista delegato al fine della visione di chiunque ne fosse interessato. La partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6

giugno 2001, n. 380, purché presenti, a propria cura e spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

- Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

- Si rende noto che, sulla base di una apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista aggiornata degli istituti di credito convenzionati è depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani, nonché sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it).

- Tutte le attività connesse alla presente vendita saranno espletate presso lo studio del Professionista Delegato tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Tommaso d'Amore a Trani in via Beltrani n.17 nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 17,00 alle ore 19,00 oppure contattando il Professionista Delegato al n. 0883.583453 e-mail: [damoretommaso@gmail.com](mailto:damoretommaso@gmail.com).

### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

1) Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del gestore della vendita [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*"

**Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e presentate digitalmente dall'offerente**, sono irrevocabili salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (**ore 12,00 del 26 febbraio 2025**), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 tal 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 della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n.32/2015).

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

3) L'offerta dovrà contenere:

- 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 minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un ente occorre indicare i dati identificativi inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato della CCIAA ovvero, se necessaria, la documentazione dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, nell'ipotesi di comunione legale dei beni, e, nel caso di società o enti, fotocopia del

documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;

- fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza, per l'offerta presentata da avvocato, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare;
- ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- 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, 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 dal quale è stato effettuato il bonifico;
- 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;
- **la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima, da allegare alla domanda;**
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

4) Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina. Il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria;

5) **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. nr. 32/2015 da effettuarsi sul c/c intestato alla procedura in oggetto "Procedura Esecutiva n. 58/2023 R.G. Es. Tribunale di Trani" avente il seguente IBAN: **IT72 X054 2441 7200 0000 1004 347**, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

Il bonifico, con causale "Proc. Es. n. 58/2023 R.G. Es. versamento cauzione", 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 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.

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, al netto dei costi di bonifico.

6) 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 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, mediante 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), allegato la ricevuta alla domanda.

7) **Inefficacia dell'offerta.** Sarà inefficace l'offerta: **a) priva dei requisiti di cui al precedente punto 3), b) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; c) inferiore all'offerta minima; d) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 5).**

8) **Esame delle offerte.** 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, sopra indicati. 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.

#### **9) Modalità di deliberazione sulle offerte**

- **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 n. 12. 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 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 se sono state presentate istanze di assegnazione.

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

Ai fini della individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'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 ovvero al valore indicato nella suddetta istanza, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, 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.

**10) 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.

**11) 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 oneri fiscali, 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. Le spese di aggiudicazione e le successive e gli onorari 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, co 2, c.c.), saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 disp. att. c.p.c.

**12) Dichiarazione antiriciclaggio.** Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento

**13) 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.

**14)** L'aggiudicazione si intende definitiva, poiché, dopo la vendita, non saranno ammesse offerte in aumento di almeno un quinto, rispetto al prezzo di aggiudicazione, ex art.584 c.p.c.;

**15)** Nel caso di immobile adibito ad abitazione del debitore esecutato, nello stesso termine di cui al precedente punto 10), l'aggiudicatario, qualora lo volesse, dovrà espressamente richiedere al professionista delegato la liberazione dello stesso;

**16)** Per ogni altra condizione e modalità si fa espresso riferimento all'Ordinanza di Vendita già citata del 20 giugno 2024, conservata in copia presso lo studio del Professionista Delegato, ferme, per quanto non diversamente disposto, le disposizioni di legge vigenti in materia.

Si omette il nome del debitore ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003.

Trani, 04 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Tommaso d'Amore