



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

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

Giudizio di divisione n.2363/2013 R.G.

Il sottoscritto **Avv. Antonia Baldassarre**, del Foro di Trani, delegato alle operazioni di vendita -ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.- con ordinanza del 14 marzo 2022 resa nel **Giudizio di divisione n.2363/2013 R.G.**,

RENDE NOTO AL PUBBLICO

che il giorno **07 MAGGIO 2025 alle ore 10,00 col seguito**, procederà alla **vendita senza incanto**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "**Vendita sincrona telematica**" sul portale del Gestore delle vendite pubbliche www.astetelematiche.it, delle consistenze immobiliari facenti parte di un unico fabbricato in Barletta avente accesso dalla Via Suor Maria Felice Sfregola n. 46 (già Via Alessandro Volta) e piano terra avente accesso dal civico n. 44, di seguito descritte secondo la numerazione riportata nella relazione di stima:

LOTTO n.1

Bene n. 1 -Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale-garage a piano terra sito in Barletta alla Via Suor Maria Felice Sfregola n. 44 (già Via Alessandro Volta n. 44), facente parte del fabbricato avente accesso dal civico n. 46 della stessa via, composto da unico vano avente altezza di m. 1,90 e sottoposto alla quota stradale di circa cm. 30. L'immobile sviluppa una superficie convenzionale di mq. 30,16 e confina con Via Suor Maria Felice Sfregola e, sui restanti tre lati, con altra proprietà dei condividenti, salvo altri o più recenti confini.

In Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Foglio 127, p.lla 474, subalterno 15, Via Alessandro Volta n. 44 - Piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 28,00, superficie totale mq 30,00, rendita € 98,33 (già Foglio 127, p.lla 474, sub. 2, Via A. Volta n. 16; già Foglio 19, p.lla 7124, sub. 2).

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Vi è difformità urbanistica per differente altezza complessiva rispetto a quella originaria autorizzata nonché difformità catastale per mancato aggiornamento dell'indirizzo. Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario con oneri di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta.

Stato di possesso: Utilizzato da uno dei condividenti.

VALORE BASE D'ASTA: euro 17.500,00

OFFERTA MINIMA: euro 13.125,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 350,00

LOTTO n.2

Bene n. 2 -Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale-deposito a piano interrato del fabbricato sito in Barletta alla Via Suor Maria Felice Sfregola n. 46 (già Via Alessandro Volta n. 46), della superficie convenzionale di mq. 42,54.

A tale locale si accede dall'androne del fabbricato al civico n. 46 per mezzo di scala condominiale. Nella parte anteriore sono allocate due cisterne in acciaio zincato per la riserva idrica a servizio degli appartamenti sovrastanti. Nella parte retrana sono presenti n. 4 ripostigli delimitati da tramezzi e dotati di porta di accesso.

Confina con androne del fabbricato, con vano scala e con locale a piano terra (sub 15) di proprietà dei condividenti, salvo altri o più recenti confini.

In Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Foglio 127, p.lla 474, subalterno 4, Via Alessandro Volta n. 18 - Piano S1-1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 51,00, rendita € 136,96 (già Foglio 19, p.lla 7124, sub. 4).

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Vi è difformità urbanistica per presenza non autorizzata di tramezzi che conformano i quattro ripostigli nonché difformità catastale per planimetria catastale non corrispondente allo stato dei luoghi e per mancato aggiornamento dell'indirizzo. Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario con oneri di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta.

Stato di possesso: Utilizzato dai condividenti.

VALORE BASE D'ASTA: euro 25.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 18.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 500,00

LOTTO n.3

Bene n. 3 -Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano rialzato facente parte del fabbricato sito in Barletta alla Via Suor Maria Felice Sfregola n. 46 (già Via Alessandro Volta n. 46), della superficie convenzionale di mq 47,12.

Confina con Via Suor Maria Felice Sfregola, con altra parte del piano rialzato (sub. 16) di proprietà dei condividenti, con fabbricato di proprietà di terzi (p.lla 476) avente accesso dalla traversa Via A. Volta, salvo altri o più recenti confini.

In Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Foglio 127, p.lla 474 subalterno 1, Via Alessandro Volta n. 46 - Piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie totale mq 48,00, rendita € 361,52 (già Foglio 127, p.lla 474, sub. 1 - Via A. Volta n. 14; già Foglio 19, p.lla 7124, sub. 1).

Bene n. 4 -Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano rialzato facente parte del fabbricato sito in Barletta alla Via Suor Maria Felice Sfregola n. 46 (già Via Alessandro Volta n. 46) della superficie convenzionale di mq 35,63.

Confina con Via Suor Maria Felice Sfregola, con altra parte del piano rialzato (sub. 1) di proprietà dei condividenti, con fabbricato di proprietà

di terzi (p.lla 476) avente accesso dalla traversa Via A. Volta, salvo altri o più recenti confini.

In Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Foglio 127, p.lla 474 subalterno 16, Via Alessandro Volta n. 46 - Piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie totale mq 37,00, rendita € 206,58 (già Foglio 127, p.lla 474, sub. 2 - Via A. Volta n. 16; già Foglio 19, p.lla 7124, sub. 2).

-Trattasi di unico appartamento posto a piano terra-rialzato, avente altezze interne nette diverse e formato dalle attribuzioni catastali sub. 1 e sub. 16. In particolare, il sub. 1, con altezza interna netta di m. 3,10, è composto da camera da letto, bagno e soggiorno; il sub 16, con altezza interna netta di m. 2,15, è composto da ingresso, zona rialzata del cucinino e sala da pranzo. La parte del piano rialzato corrispondente al sub 16 trovasi in corrispondenza del sottostante piano terra (sub. 15).

L'appartamento è servito da impianto idrico collegato alle cisterne per la riserva idrica allocate nel piano interrato (sub. 4).

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Vi è difformità urbanistica del bene n. 4 (sub. 16) per differente altezza complessiva rispetto a quella originaria autorizzata nonché difformità catastale di entrambi i beni per mancato aggiornamento dell'indirizzo. Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario con oneri di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta.

Stato di possesso: Occupato da uno dei dividendi.

VALORE BASE D'ASTA: euro 90.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 67.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.800,00

LOTTO n.4

Bene n. 5 -Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in primo piano facente parte del fabbricato sito in Barletta alla Via Suor Maria Felice Sfregola n. 46 (già Via Alessandro Volta n. 46), della superficie convenzionale di mq 98,80, composto da ingresso, cucinino, sala da pranzo, 2 camere da letto, bagno, oltre 2 balconi.

L'unità immobiliare ha diritto -unitamente ai subalterni 12, 13 e 14- al bene comune censibile (fg. 127, p.lla 474 sub. 8, cat. F/5) costituito dal lastrico solare di copertura del fabbricato ed è servita da impianto idrico collegato alle cisterne per la riserva idrica allocate nel piano interrato (sub. 4).

Confina con Via Suor Maria Felice Sfregola, con traversa Via A. Volta, con fabbricato di proprietà di terzi (p.lla 476) avente accesso dalla stessa traversa e, in verticale, con piano rialzato e piano secondo di proprietà dei dividendi, salvo altri o più recenti confini.

In Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Foglio 127, p.lla 474 subalterno 11, Via Alessandro Volta n. 46 - Piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq 95,00, rendita € 568,10, (già Foglio 127, p.lla 474, sub. 3 - Via A. Volta n. 18; già Foglio 19, p.lla 7124, sub. 3).

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Vi è difformità urbanistica per presenza di tramezzi e di un balcone difformi rispetto a quelli autorizzati nonché difformità catastale per differente distribuzione degli spazi interni e per mancato aggiornamento dell'indirizzo. Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario con oneri di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta.

Stato di possesso: Occupato da uno dei condividenti.

VALORE BASE D'ASTA: euro 108.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 81.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 2.150,00

LOTTO n.5

Bene n. 6 -Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in secondo piano facente parte del fabbricato sito in Barletta alla Via Suor Maria Felice Sfregola n. 46 (già Via Alessandro Volta n. 46), della superficie convenzionale di mq 98,80, composto da ingresso, cucinino, sala da pranzo, 2 camere da letto, bagno, oltre 2 balconi.

L'unità immobiliare ha diritto -unitamente ai subalterni 11, 13 e 14- al bene comune censibile (fg. 127, p.lla 474 sub. 8, cat. F/5) costituito dal lastrico solare di copertura del fabbricato ed è servita da impianto idrico collegato alle cisterne per la riserva idrica allocate nel piano interrato (sub. 4).

Confina con Via Suor Maria Felice Sfregola, con traversa Via A. Volta, con fabbricato di proprietà di terzi (p.lla 476) avente accesso dalla stessa traversa e, in verticale, con piano primo e piano terzo di proprietà dei condividenti, salvo altri o più recenti confini.

In Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Foglio 127, p.lla 474 subalterno 12, Via Alessandro Volta n. 46 - Piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq 95,00, rendita € 568,10, (già Foglio 127, p.lla 474, sub. 5).

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Vi è difformità per presenza non autorizzata di vetrata a parziale chiusura di un balcone nonché difformità catastale per mancato aggiornamento dell'indirizzo. Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario con oneri di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta.

Stato di possesso: Occupato da uno dei condividenti.

VALORE BASE D'ASTA: euro 110.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 82.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 2.200,00

LOTTO n.6

Bene n. 7 -Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in terzo piano facente parte del fabbricato sito in Barletta alla Via Suor Maria Felice Sfregola n. 46 (già Via Alessandro Volta n. 46), della superficie

convenzionale di mq 98,80, composto da ingresso, cucinino, sala da pranzo, 2 camere da letto, bagno, oltre 2 balconi.

L'unità immobiliare ha diritto -unitamente ai subalterni 11, 12 e 14- al bene comune censibile (fg. 127, p.lla 474 sub. 8, cat. F/5) costituito dal lastrico solare di copertura del fabbricato ed è servita da impianto idrico collegato alle cisterne per la riserva idrica allocate nel piano interrato (sub. 4).

Confina con Via Suor Maria Felice Sfregola, con traversa Via A. Volta, con fabbricato di proprietà di terzi (p.lla 476) avente accesso dalla stessa traversa e, in verticale, con piano secondo e piano quarto di proprietà dei condividenti, salvo altri o più recenti confini.

In Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Foglio 127, p.lla 474 subalterno 13, Via Alessandro Volta n. 46 - Piano 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq 95,00, rendita € 568,10 (già Foglio 127, p.lla 474, sub. 6).

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Vi è difformità per presenza non autorizzata di vetrata a parziale chiusura di un balcone nonché difformità catastale per mancato aggiornamento dell'indirizzo. Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario con oneri di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta.

Stato di possesso: Libero.

VALORE BASE D'ASTA: euro 110.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 82.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 2.200,00

LOTTO n.7

Bene n. 8 -Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in quarto piano facente parte del fabbricato sito in Barletta alla Via Suor Maria Felice Sfregola n. 46 (già Via Alessandro Volta n. 46), della superficie convenzionale di mq 98,80, composto da ingresso, cucinino, sala da pranzo, 2 camere da letto, bagno, oltre 2 balconi.

L'unità immobiliare ha diritto -unitamente ai subalterni 11, 12 e 13- al bene comune censibile (fg. 127, p.lla 474 sub. 8, cat. F/5) costituito dal lastrico solare di copertura del fabbricato ed è servita da impianto idrico collegato alle cisterne per la riserva idrica allocate nel piano interrato (sub. 4).

Confina con Via Suor Maria Felice Sfregola, con traversa Via A. Volta, con fabbricato di proprietà di terzi (p.lla 476) avente accesso dalla stessa traversa e, in verticale, con piano terzo di proprietà dei condividenti e lastrico solare, salvo altri o più recenti confini.

In Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al Foglio 127, p.lla 474 subalterno 14, Via Alessandro Volta n. 46 - Piano 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq 95,00, rendita € 568,10 (già Foglio 127, p.lla 474, sub. 7).

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Vi è difformità per presenza non autorizzata di vetrata a parziale chiusura di un balcone nonché difformità catastale per mancato aggiornamento dell'indirizzo. Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese

dell'aggiudicatario con oneri di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta.

Stato di possesso: Occupato da uno dei condividenti.

VALORE BASE D'ASTA: euro 110.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 82.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 2.200,00

Pratiche edilizie:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari innanzi descritte, ricadente in "zona C1.1-02", risulta realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 123 del 19/06/1968 relativa alla realizzazione di piano terra ubicato alla nuova traversa di Via Di Miccoli (attuale PT con accesso dal civico 44 - sub 15) e primo piano (attuale sub 11); Concessione Edilizia di Variante del 22/01/1969 relativa alla realizzazione del piano cantinato (attuale sub 4); Dichiarazione di abitabilità del 04/03/1970 relativamente al piano cantinato, piano terra con accesso da Via Di Miccoli 14 (attuale PT con accesso dal civico 44 - sub 15) e primo piano; Concessione Edilizia n. 169 del 15/11/1982 relativa alla realizzazione di un locale per centrale idrica posto sul terrazzo del fabbricato dell'epoca; Permesso in Sanatoria n. 138 del 10/02/2004 relativa alla sopraelevazione del secondo, terzo e quarto piano ad uso residenziale, oltre il lastrico solare, e ampliamento del balcone angolare nella facciata rientrante (sui piani dal secondo al quarto); Dia del 18/05/2005 prot. n. 30275 per la realizzazione del vano ascensore.

Le unità immobiliari sono prive del certificato energetico e delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Provenienza:

Le unità immobiliari innanzi indicate quali beni nn. 1-2-4-5-6-7-8 sono pervenute agli attuali condividenti come segue: quanto alla quota di $\frac{1}{2}$, ad uno dei condividenti per costruzione realizzata in proprio -unitamente al coniuge- su suoli contigui (in Catasto al foglio 19, p.lla 5608/e ed al foglio 19, p.lle 5608/a e 3858/b) acquistati rispettivamente con atto a rogito del Notaio Rodolfo Manno del 16/09/1965, trascritto a Trani il 06/11/1965 ai nn. 42706/38331 e con atto a rogito del Notaio Erminio Laurora del 17/04/1965, trascritto a Trani il 07/05/1965 ai nn. 15383/14610; quanto alla restante quota di $\frac{1}{2}$ a tutti gli attuali condividenti, parte per successione legittima -accettata- in morte del proprio congiunto, apertasi il 26/08/2004, giusta denuncia di successione registrata a Barletta - Repertorio 366/2005 del 28/06/2005 e trascritta a Trani il 03/10/2005 ai nn. 24508/16007, e parte per successione legittima -accettata- in morte del proprio congiunto, apertasi il 12/04/2019, giusta denuncia di successione registrata a Barletta - Repertorio 115748/88888 del 04/05/2020 e trascritta a Trani il 08/05/2020 ai nn. 8418/6384.

L'unità immobiliare innanzi indicata quale bene n. 3 è pervenuta, a tutti gli attuali condividenti, parte per successione legittima -accettata- in morte del proprio congiunto, apertasi il 26/08/2004, giusta denuncia di successione registrata a Barletta - Repertorio 366/2005 del 28/06/2005 e trascritta a Trani il 03/10/2005 ai nn. 24508/16007, e parte per successione legittima -

accettata- in morte del proprio congiunto, apertasi il 12/04/2019, giusta denuncia di successione registrata a Barletta - Repertorio 115748/88888 del 04/05/2020 e trascritta a Trani il 08/05/2020 ai nn. 8418/6384.

- Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituite, pesi, oneri ed ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per tutto ciò che concerne la consistenza, la descrizione e lo stato di manutenzione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alla relazione di stima del 15/03/2023, comprensiva degli allegati, a firma dell'Arch. Mariangela Alicino, nonché alla relazione a firma del Geom. Gioacchino Capuano del 18/11/2024 che **-con riferimento al lastrico solare di copertura del fabbricato** (bene comune censibile in Catasto al fg. 127, p.la 474 sub. 8)- sostituisce quanto riferito sul punto nella relazione di stima, entrambe pubblicate -unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita- sui siti internet di seguito indicati.

Pertanto, la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza ed accettazione della suddetta relazione di stima e nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta, del seguente tenore letterale *"Il sottoscritto (nome e cognome) nato a ... il .. dichiara di aver prima d'oggi letto, studiato ed approfondito le relazioni a firma dell'Arch. Mariangela Alicino e del Geom. Gioacchino Capuano, relativamente all'immobile oggetto della propria offerta di acquisto e di accettarne il contenuto integralmente senza eccezioni o riserve"*.

- Si precisa:

-che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

-che la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-che la vendita nell'espropriazione forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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.

- In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, entro il termine di 120 giorni. Resterà inoltre a carico dell'aggiudicatario ogni onere di adeguamento alla vigente normativa catastale e in particolare alla normativa di cui al D.L. 31.05.2010 n.78 convertito in Legge del 30.07.2010 n.122 in caso di trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione o diritti reali.

- Le spese di aggiudicazione e gli onorari del professionista, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c., con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770, co. 2, c.c..

- Il presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima dell'esperto, sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Barletta (BT) e lo stesso sarà altresì pubblicato, per estratto, sul quotidiano "La Repubblica".

- Per l'ipotesi di ricorso al finanziamento bancario, si informa che esiste apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet www.abi.it e presso la Cancelleria del Tribunale di Trani.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA

a) chiunque, eccetto il debitore esecutato e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla gara; gli interessati all'acquisto potranno formulare l'offerta personalmente o a mezzo di procuratore legale per persona da nominare ex artt. 579, terzo comma e 583 c.p.c.;

b) **l'offerta dovrà essere presentata esclusivamente in via telematica entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita** con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 di seguito sintetizzate:

b.1) gli interessati all'acquisto dovranno formulare l'offerta mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it. A tale modulo è possibile accedere dalla scheda relativa al lotto in vendita. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche";

b.2) l'offerta dovrà essere inviata a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b.3) l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori;

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

b.5) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia 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", con carta di credito o bonifico bancario;

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

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

e) l'offerta deve contenere:

e.1) l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., residenza/domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015.

In caso di **offerente coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e all'offerta dovrà allegarsi anche copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..

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

In caso di **offerente interdetto, inabilitato o con amministratore di sostegno**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare e all'offerta dovrà allegarsi copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

In caso di **offerente ditta individuale**, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della ditta, inclusi partita i.v.a. o codice fiscale, ed alla stessa dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, di data non anteriore a tre mesi.

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

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

In caso di **offerta formulata da più persone**, alla stessa andrà allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti -per atto pubblico o per scrittura privata autenticata- in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta o del soggetto titolare della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*. Nell'offerta o nella procura dovranno specificarsi le quote o i diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti.

In caso di **offerta per persona da nominare**, che può essere formulata solo da un procuratore legale, quest'ultimo -in caso di

aggiudicazione-, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte dovrà recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. Nella occasione 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 formulato l'offerta la quale dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina. Di tale operazione il Professionista Delegato redigerà apposito verbale che depositerà nel fascicolo telematico per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria ed a spese dell'aggiudicatario.

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

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

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

e.5) **l'indicazione del prezzo offerto**, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto dello stesso valore base (pari all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita), e **dell'importo versato a titolo di cauzione**, unitamente alla data, orario e numero di CRO del bonifico (ovvero i caratteri dal sesto al sedicesimo del TRN) effettuato per il versamento ed al codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

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

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

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

f) cauzione nella vendita senza incanto: l'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto**, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Giudizio di divisione n. 2363/13 R.G. Tribunale Trani" al seguente IBAN: IT24 P030 3241 7200 1000 1065 606, ex art. 12, D.M. nr. 32/2015, con causale "Cauzione per Lotto n.... Giudizio divisione n. 2363/13 R.G. Tribunale Trani" ed allegare all'offerta copia della ricevuta del bonifico "irrevocabile". In ogni caso, qualora al momento dell'apertura delle buste la somma versata a titolo di cauzione non risulti accreditata sul c/c intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

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

ESAME E MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

h) l'esame delle offerte, la deliberazione sulle stesse e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo il giorno 07 MAGGIO 2025 alle ore 10,00 col seguito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica" sul portale del Gestore delle vendite pubbliche www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica innanzi indicata.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.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.

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del suddetto Gestore della vendita previa registrazione sul portale;

i) modalità di deliberazione sulle offerte:

i.1) Offerta unica:

Se l'offerta è pari o superiore al valore base (prezzo base) d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz'altro accolta.

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 darà 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.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

i.2) Pluralità di offerte:

In tutti i casi in cui vi siano più offerte valide, 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 con modalità sincrona secondo il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di tre minuti tra un'offerta e

l'altra.

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

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

m) l'offerente aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine di giorni centoventi, *non suscettibile di proroghe*, -o nel diverso inferiore termine indicato in offerta- dalla aggiudicazione definitiva, detratta la somma già versata a titolo di cauzione, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, ovvero a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Giudizio di divisione n. 2363/13 R.G. Tribunale Trani" al seguente IBAN: IT24 P030 3241 7200 1000 1065 606, con valuta di accredito entro lo stesso termine, con causale "Saldo prezzo per Lotto n... Giudizio divisione n. 2363/13 R.G. Tribunale Trani"

In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B.), il versamento avverrà nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore della banca procedente o intervenuta, salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire, nello stesso termine e nella misura indicata, mediante versamento diretto in favore della procedura delle somme erogate e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita;

n) nello stesso termine stabilito per il pagamento del saldo prezzo, e con le stesse modalità di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà depositare un **fondo spese**, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), a copertura delle spese poste a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione nonché onorari del professionista per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c., con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770, co. 2, c.c..

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

p) nella vendita senza incanto la aggiudicazione è di regola definitiva e non verranno prese in considerazione offerte in aumento presentate successivamente alla stessa;

q) ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita -previo appuntamento- presso lo Studio del **Professionista Delegato Avv. Antonia Baldassarre, in Trani alla Via Bebio n. 67 (e-mail: avv.a.baldassarre@gmail.com, pec: antonia.baldassarre@pec.ordineavvocatitrani.it; tel. 0883.580014 – 338.3938125);**

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

s) per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Trani, li 28/02/2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Antonia Baldassarre