

Proc. Es. Imm. n. 95/2025 R.G.



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

La sottoscritta Avv. Pasqualinda Ippedico, iscritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio professionale in Ruvo di Puglia al C.so Carafa n. 45, C.F.PPDPQL80D69L109M, Tel 0803620681, avv.ippedicolinda@legalmail.it, delegata all'uopo, ex artt.569, 570, 591 bis c.p.c. , con Ordinanza di Vendita del Giudice Dott. ssa Diletta Calò del 03.02.2026, con cui si disponeva la vendita senza incanto dell' immobile di cui al Lotto Uno, relativo al Giudizio di Esecuzione Immobiliare, iscritto al n. 95/2025 del Registro delle Espropriazione Immobiliari del predetto Tribunale di Trani,

AVVISA

Che il giorno **30/06/2026 ore 10.00** per il tramite della piattaforma telematica www.astetelematiche.it si procederà con il primo tentativo della vendita senza incanto, mediante le modalità di cui all'art 21 D.M. 26/02/2015 N.32 "Vendita sincrona telematica" del seguente immobile:

LOTTO UNO Complesso immobiliare ubicato a Corato (BA) - Strada Esterna San Vittore

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO:

Il compendio immobiliare è articolato da un manufatto composta da piano terra ed un primo piano con annessi depositi, pertinenze, ed un capannone, autorizzati con Concessioni in Sanatoria aventi n°12/13/14 del 1998, rilasciate dal Comune di Corato. Al piano terra è presente l'abitazione degli esecutati, al primo piano si accede attraverso una

scala esterna, lo stesso si presenta in cattivo stato manutentivo in quanto in corso di costruzione, con il cantiere non dichiarato e sospeso da diversi anni, nella parte retrostante è presente un capannone. Durante le operazioni peritali di sopralluogo sono state riscontrate una serie di difformità nello stato dei luoghi e nello specifico: - ove è presente l'abitazione di piano terra risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n°12/1998 per un laboratorio e laboratorio di falegnameria; - il primo piano risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n°12 e 14 del 1998 per una abitazione e deposito falegnameria, avente accesso indipendente attraverso una scala esterna posta sul retro, non presente; -difformità finestre/porta finestra rispetto alle Concessioni in Sanatoria rilasciate; - una copertura in legno posta sul retro poggiante su pilastri in cemento armato, priva di autorizzazione; - un capanno degli attrezzi posto tra il fabbricato ed il capannone, pericolante e privo di autorizzazione; - un muro in cemento armato posto di fronte capanno attrezzi privo di autorizzazione. Si veda aerofotogrammetrico stato di fatto e rilievo fotografico allegato alla perizia tecnica. Il compendio immobiliare insiste su un lotto avente forma rettangolare delimitato da un muretto basso in cemento, al quale si accede dalla strada Esterna San Vittore n°65, avente un accesso carrabile prospiciente la strada. Superato l'accesso attraverso un cancello divelto, percorrendo un viale si giunge all'edificio. Tutta l'area di pertinenza carrabile è in terra battuta con frantumato di cava. L'immobile al piano terra è composto da un ambiente adibito a cucina avente altezza 2,35 ml al quale si accede attraverso una porta finestra, avente dimensioni 6,45 x 3,45 ml, aereo illuminato da una porta finestra prospiciente area di pertinenza coperta e da due finestre a soffitto prospicienti vialetto di accesso, nella parte retrostante è presente un ripostiglio/lavanderia avente dimensioni 1,90 x 2,15 ml, aereo illuminata da finestra a soffitto prospicienti vialetto di accesso ed un bagno avente dimensioni 2,00 x 3,45 ml, aereo illuminata da finestra a soffitto attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia. La cucina è collegata attraverso una porta superando due gradini ad un ambiente adibito a soggiorno avente altezza 2,80 ml con dimensioni 6,45 x 5,90 ml, aereo illuminata da una finestra a soffitto prospiciente area di pertinenza coperta ed una porta finestra ad un'anta apertasi su area di pertinenza. Nella parte retrostante è presente una stanza da letto avente dimensioni 3,60 x 4,00 ml, aereo illuminata da finestra a soffitto prospiciente area

di pertinenza ed una stanza attigua adibita a stanzetta priva di finestra avente dimensioni 2,00 x 4,00 ml. E' presente una riserva idrica adiacente alla stanza da letto. L'intera struttura è costituita da una struttura portante mista in tufo e parti in cemento armato. Al piano terra sono presenti fenomeni di ponti termici sulle pareti e al soffitto, umidità di risalita lungo le murature perimetrali. Le finiture interne quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono di mediocre qualità. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare la fossa imhoff e la riserva idrica. La parte impiantistica, costituita da: · impianto termico composto da split ed unità esterne; · impianto idrico-fognante, con autoclave e riserva idrica ed una fossa biologica tipo imhoff; · impianto elettrico, non a norma; · impianto T.V. L'immobile di primo piano come anticipato si presenta in fase di costruzione al rustico ove sono presenti solo le murature perimetrali ed alcune interne, privo di intonaci, impianti, infissi, pavimenti, rivestimenti e finiture, ha un accesso indipendente attraverso una scala esterna in cemento armato priva di parapetto che conduce ad una veranda antistante l'accesso ove a sinistra è presente un vano aperto. Superata la porta di ingresso è presente un unico ambiente, avente dimensioni 10,80 x 5,55 ml ed un'altezza di 3,55 ml, aereo illuminata da una porta finestra e da due finestre, lo stesso è collegato ad un vano avente dimensioni 3,00 x 3,80 ml, aereo illuminata da una finestra. Sul lato sinistro oltrepassando una porta è presente un corridoio ove all'estremità del lato destro è presente una stanza avente dimensioni 3,60 x 3,37 ml aereo illuminata da una finestra, sul lato sinistro è presente una stanza avente dimensioni 3,95 x 3,37 ml aereo illuminata da una finestra, nella parte centrale è presente un vano avente dimensioni 2,00 x 3,00 ml aereo illuminato da una finestra. La copertura, il capanno degli attrezzi ed il muro in cemento armato posto sul retro dell'abitazione, dalle verifiche effettuate in primis presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto, si è constatato che non sono riportati nei vari elaborati, in proseguo presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Corato, non risulta presentata istanza di concessione e/o in sanatoria ai sensi delle leggi 47/85 e successive modifiche, in quanto nelle Concessioni in Sanatoria aventi n°12/13/14 del 1998, rilasciate dal Comune di Corato, non sono presenti. Di conseguenza, ai fini dell'ottenimento di una sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001;

1. In caso di interventi realizzati in difformità del permesso di costruire, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Qualora non sia possibile regolarizzare l'immobile ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001, visto che, le ragioni di credito art. 40 comma 6 Legge 47/85 per cui si interviene o procede sono in data posteriore all'entrata in vigore della legge n° 326/2003 e quindi il termine ultimo 31 marzo 2003. Si può asserire che tali opere rientrerebbero nell'abusivismo edilizio, di conseguenza lo scrivente ritiene che sia opportuno sotto ogni punto di vista rimuovere le opere realizzate abusivamente, ripristinando lo status quo ante. Il capannone posto sul retro del lotto, raggiungibile attraverso l'area di pertinenza carrabile in terra battuta con frantumato di cava, autorizzato con Concessione in Sanatoria avente n° 13 del 1998, rilasciata dal Comune di Corato, consistente nella costruzione di un capannone con accessori per l'allevamento di polli e produzione di uova. E' composto da un piano terra ed un ambiente al seminterrato. Il capannone al piano terra al quale si accede attraverso un ampio passaggio superando un portone in ferro scorrevole, avente dimensioni 20,10 x 10,10 ml, ed altezza all'imposta della capriata in ferro è di 3,70 ml e nel colmo di 5,15 ml, aereo illuminato da una serie di finestra poste nella parte alta delle muratura perimetrali, all'estremità è presente un vano avente dimensioni 3,00 x 10,10 il quale è collegato direttamente con un terrazzo coperto. Al piano seminterrato è presente una riserva idrica e due ambienti ai quali non è stato possibile accederci visto lo stato conservativo, si veda rilievo fotografico, il tutto si presenta in cattivo stato manutentivo. La copertura è

costituita da capriate in ferro, su cui insiste una lamiera ondulata, poggiante su pilastri e muratura in tufo. Il terreno agricolo ove insistono gli immobili, avente forma rettangolare è privo di recinzione, si presenta con coltura uliveto, del tipo a filare in discrete condizioni di coltivazione. La sua superficie totale è pari a 3.199,00 Mq, ha una orografia in pendio poco ripido. La tessitura è costituita prevalentemente da filari di alberi di ulivo non secolari e di media dimensione. I sistemi irrigui non presenti. Le colture in atto sono: arboree: Uliveto. La particella 25 deriva dall'originaria particella di maggiore consistenza (con gli stessi identificativi catastali), su cui insistono FABBRICATO e pertanto è di fatto annessa ed asservita ai predetti, e costituiscono nell'insieme compendio fondiario unitario ed inscindibile. L'intero compendio è di superficie inferiore a 5000 mq. Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente. Si precisa che lo stesso è collegato direttamente alla particella 559, posta all'estremità del lotto di proprietà degli esecutati non oggetto di pignoramento.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI Catasto Fabbricati del Comune di Corato Strada esterna San Vittore n.5 Fg. 61, Part. 25, Sub. 1 , Categoria F1 - Fg. 61, Part. 25, Sub. 2 , Categoria F3 - Fg. 61, Part. 25, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 61, Part. 25, Sub. 4, Categoria F4

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile risulta occupato.

CONFORMITA' CATASTALE: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad una attenta analisi e ricerca presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che lo stato dei luoghi è difforme dalle planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto del piano terra del primo piano sono difformi dalle piante catastali.

Non è presente la Planimetria Catastale del Fg.61, Part.IIa 25; Sub. 2.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Redazione D.O.C.F.A., visure catastale e spesa tecnica: € 5.000,00.

CONFORMITA' EDILIZIA

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 agibile.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Corato, dagli accessi agli atti si è constatato che sono state rilasciate:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.12 del 02 febbraio 1998;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 02 febbraio 1998;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 del 02 febbraio 1998.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono state riscontrate delle difformità nello stato dei luoghi e nello specifico:

- ove è presente l'abitazione di piano terra risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n°12/1998 per un laboratorio e laboratorio di falegnameria;
- il primo piano risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n°12 e 14 del 1998 per una abitazione e deposito falegnameria, avente accesso indipendente attraverso una scala esterna posta sul retro, non presente;
- difformità finestre/porta finestra rispetto alle Concessioni in Sanatoria rilasciate;
- una copertura in legno posta sul retro poggiante su pilastri in cemento armato, priva di autorizzazione;
- diversa distribuzione interna del piano terra terra e del primo piano della casa di campagna.

Tali opere a cura e spese dell'aggiudicatario, qualora fosse possibile, previo parere favorevole rilasciato dal Comune di Corato potrebbero essere regolarizzate tramite SCIA in Sanatoria, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria e, se dovuti, oneri di urbanizzazione.

Il capanno degli attrezzi posto tra il fabbricato ed il capannone, pericolante e privo di autorizzazione ed il muro in cemento armato posto di fronte capanno attrezzi privo di autorizzazione, tali opere rientrerebbero nell'abusivismo edilizio, di conseguenza lo scrivente ritiene che sia opportuno sotto ogni punto di vista rimuoverle, ripristinando lo status quo ante.

COSTI PRESUNTI di regolarizzazione: Demolizione opere abusive, regolarizzazione edilizio-amministrativa comprese oneri, spese ed onorario tecnico: € 30.000,00

CONFORMITA' URBANISTICA E AGIBILITA'

secondo quanto previsto dal P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980, e successivamente adeguato alla L.R. 56/1980 giusta Deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 1999, n.1200,

l'area distinta in Catasto dal foglio di mappa n.61 All.A, particella n.25 ricade in ZONA E (zona agricola), con le seguenti annotazioni:

- la particella 25 deriva dall'originaria particella di maggiore consistenza (con gli stessi identificativi catastali), su cui insistono FABBRICATI, pertanto è di fatto annessa ed asservita ai predetti, e costituiscono nell'insieme compendio fondiario unitario ed inscindibile.

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

– AMBITO PAESAGGISTICO: LA PUGLIA CENTRALE - FIGURA: LA PIANA OLIVICOLA DEL NORD BARESE

Visionando la Carta Idrogeomorfologica trasmessa dall'AdB Puglia, giusta nota del 28.06.2016 prot.8901, non risulta la presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, né sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dell'AdB, ed eventualmente soggetta alle modifiche e alla perimetrazione e/o classificazione delle aree a pericolosità idraulica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – Rischio da frana dell'ex Autorità di Bacino Interregionale della Puglia, Unit of Management ITR161I020 “Regionale Puglia e interregionale Ofanto”, relativamente alle aree del territorio comunale di Corato (BA), località Centro abitato”, approvate con Decreto del Segretario Generale n.365 del 30.04.2024, da parte dell'Ente Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, e alle modifiche di perimetrazione e/o classificazione delle aree a pericolosità idraulica e/o rischio idrogeologico del “Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico” (PAI) dell'ex Autorità di Bacino Interregionale della Puglia, relative al territorio della Regione Puglia, che ha interessato il Comune di Corato giusto Decreto del Segretario Generale del 07.07.2025, ai sensi dell'art.68 comma 4 bis e 4 ter del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

La Zona E (agricola) è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero dei piani fuori terra: n. 2;
- Altezza massima: 8,00 m.;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5 m.;
- Distacchi dai fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m.;
- Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n. 1404 e s. m. i. ;

- Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6 mq./ab.;
- Strumento attuativo: permesso di costruire;
- Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc./mq. ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos, deposito, per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto.

Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnia ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, è possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati.

- Riferimenti grafici: 3a - 3b - 6a - 6b - 6c - 6d di P.R.G.;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS.98) e la provinciale per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.;
- ANNOTAZIONE: l'attuazione del P.R.G. è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria si precisa che queste vanno a carico del lottizzante e/o del richiedente la concessione giusto quanto fissato dalle legislazioni vigenti e dal presente P.R.G. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto di CdU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente. Resta altresì impregiudicata ogni valutazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica dei manufatti eventualmente esistenti e/o degli eventuali ulteriori presenti sui terreni interessati.

Il Lotto Unico è pervenuto ad una parte, debitrice, a seguito di Compravendita, rogato

dal Notaio Capozza Domenico di Corato (BA) del 05 settembre 2005, numero di repertorio 70124/21491, trascritta ai nn. 22548/15015 in data 07 settembre 2005 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di bene personale, relativamente agli immobili 1) 2) 3) di relazione; per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, in regime di bene personale, relativamente all'immobile 4) di relazione, nonché per COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.16096/12779 in data 27 settembre 1974, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giuseppe Murolo di Corato del 10 settembre 1974, numero di repertorio 6518/1796, avente ad oggetto il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno foglio 61 particella 25 di are 31.99.

PREZZO BASE: € 216.013,00(euro duecentosedicimilatredicieuro/00)

OFFERTA MINIMA: € 181.013,00 (euro centottantunomilatredicieuro/00)

OFFERTE IN AUMENTO € 4.000,00 (euroquattromila/00)

TERMINI E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate telematicamente tramite il portale www.astetelematiche.it oppure tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, a pena di inefficacia entro le dodici del giorno che precede la vendita, con gli allegati e le modalità di cui al capo III del D.M. 26/02/2015 N.32. L'offerente potrà richiedere assistenza telefonica chiamando il numero telefonico 058620141.

L'offerente dovrà versare la cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art 12 D.M. NR 32/2015 sul conto corrente acceso presso la BCC di Santeramo in Colle filiale di Ruvo di Puglia intestato a TRIBUNALE TRANI PROC. ES.IMM 95/2025 c/o Avv. Pasqualinda Ippedico IBAN IT 38 L 08844 41650 000000710310 con causale cauzione per offerta di acquisto Lotto n....(indicare il numero del lotto per cui si intende partecipare) con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico effettuato **con accredito delle somme sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12 del giorno antecedente la vendita fissata)**.

Nell'offerta telematica devono essere indicate le coordinate bancarie IBAN del rapporto

del rapporto sul quale è stata addebitato l'importo della cauzione, al fine di consentire l'eventuale restituzione della cauzione versata, al netto degli oneri bancari.

Unitamente alla cauzione l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16.00 con le modalità indicate nel portale telematico. La ricevuta del pagamento dell'imposta telematica dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

Versamento del prezzo. In caso di avvenuta aggiudicazione **nel termine indicato nell'offerta, o in mancanza entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione,**

l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BCC di Santeramo in Colle filiale di Ruvo di Puglia intestato a TRIBUNALE TRANI PROC. ES. N.95/2025 c/o Avv.Pasqualinda Ippedico IBAN IT 38 L 08844 41650 000000 710310 c con causale cauzione per offerta di acquisto Lotto n....(indicare il numero del lotto). La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata al professionista delegato.

Versamento del fondo spese. L'aggiudicatario nello stesso termine del versamento del saldo del prezzo, dovrà versare il fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BCC di Santeramo in Colle filiale di Ruvo di Puglia intestato a TRIBUNALE TRANI PROC ES. N.95/2025 c/o Avv.Pasqualinda Ippedico IBAN IT 38 L 08844 41650 000000710310 c con causale fondo spese Lotto n. (indicare il numero del lotto).

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata e fatta pervenire al professionista delegato. In caso di pluralità di offerte la gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema di rilancio entro il termine massimo di due minuti.

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate a margine del presente estratto e all'ordinanza di delega pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net sul portale vendite pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia.

Presso lo studio dell'Avv.Pasqualinda Ippedico è possibile ottenere ulteriori informazioni

sulla procedura nei giorni di martedì e giovedì dalle 18 alle 20.00 oppure contattando il 0803620681 e fissando appuntamento.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Offerta. a) L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile salvi i casi dell'art.571 co.3, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente e dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno **antecedente la vendita fissata** con le modalità di cui al capo III 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 da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia). Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

L'offerta dovrà contenere:

b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni vanno inseriti i anche dati del coniuge. In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa va allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un Ente bisogna allegare il certificato della Camera di Commercio ovvero se necessaria la documentazione dalla quale risulti la costituzione dell'Ente o i poteri conferiti all'offerente;

b2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (r.g. es.)della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;

b.3) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

b.4) prezzo offerto, non inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita diminuito di un quarto e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario e 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, 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.

Sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art 12 co 4 e 13 D.M. 32/2015 quando sarà operativa.

Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo all'esame delle offerte; il procuratore legale deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha presentato l'offerta unitamente all'offerente che dichiarerà di accettare la nomina, in alternativa depositerà procura speciale notarile. Il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione che provvederà a depositare nel fascicolo telematico. Con l'offerta deve essere presentata e versata anche la cauzione del 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art 12 D.M. 32/2015.

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

Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno, il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica". Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo

ed esclusivamente mediante connessioni all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale. Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle offerte. Ai sensi dell'art. 573 c.p.c, in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, ovvero, se vi è mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore del maggior offerente o, nel caso in cui il prezzo definitivo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta, l'assegnazione avverrà in favore del creditore che ha proposto istanza di assegnazione al prezzo base previsto per il tentativo di vendita.

Assegnazione Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione al professionista delegato, 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.

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), nelle forme indicate dal professionista delegato 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.

Fondo spese. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, sul medesimo conto corrente su cui ha versato a cauzione in fase di formulazione dell'offerta, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.. Il professionista

delegato verserà tale importo sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ed all'ordine del Professionista Delegato, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Richiesta di liberazione di immobile nel caso sia occupato dall'esecutato

L'aggiudicatario nel caso in cui intenda avvalersi del professionista delegato quale custode nell'opera di liberazione dell'immobile, deve presentare a quest'ultimo apposita istanza sottoscritta contestualmente al saldo del prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni da detto versamento. Il professionista delegato /custode provvederà alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 8/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso sono a carico della procedura.

Finanziamenti. I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato 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 di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Istanze di sanatoria In mancanza di permesso di costruire o della concessione in sanatoria, o in caso di mancanza del certificato di agibilità l'aggiudicatario-ove ne ricorrano i presupposti- dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita.

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

Ruvo di Puglia, 15/04/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Pasqualinda Ippedico