

Proc. N. 187/19 R. G. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIALE

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Di Nunzio, con studio in Trani in via Vittorio Malcangi n. 81, delegato alle operazioni di vendita disposte dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Maria Azzurra Guerra, con ordinanza del 01/06/2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 187/2019 R.G. Es.

AVVISA

che il giorno **25/09/2024, alle ore 10:30** col seguito, si procederà alla **vendita sincrona telematica** dei beni immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 **“Vendita sincrona telematica”** sul portale internet: www.garavirtuale.it.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE sito in Terlizzi (Bari) Contrada Giacchetta s.n.c.. Composto da n. 1 serra con entro ortaggi stagionali, delimitata da un cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché di terreno che circonda l'intero lotto. L'intero lotto è in zona di pregio, ben servito e dotato di impianto di irrigazione a pioggia, il tutto in piena produttività. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 18320,32. L'edificio è stato costruito nel 2009-2011. dell'area intestata alla esecutata, ovvero: la serra con entro ortaggi stagionali, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto. **Resta, pertanto, esclusa della stima, la proprietà superficiaria, ovvero: il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e fuori terra a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto d'allarme perimetrale, la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato e quant'altro riconducibile all'impianto.**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 24 mappale 287 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento. Coerenze: STESSA DITTA
- fabbricati: foglio 24 mappale 288 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento. Coerenze: STESSA DITTA
- fabbricati: foglio 24 mappale 289 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento. Coerenze: STESSA DITTA
- fabbricati: foglio 24 mappale 288 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 42,00. Coerenze: STESSA DITTA
- fabbricati: foglio 24 mappale 289 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 26.756,00. Coerenze: STESSA DITTA
- terreni: foglio 24 mappale 286 AA qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 972, - reddito agrario: 3,76, - reddito domenicale: 5,02. Coerenze: P.LLE: 274-129-259-260-261-177-51-138-168-167-145-STRADA INTERPODERALE INNUTILIZZATA.
- terreni: foglio 24 mappale 286 AB qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 4.598, - reddito agrario: 11,87, - reddito domenicale: 14,25. Coerenze: P.LLE: 274-129-259-260-261-177-51-138-168-167-145-STRADA INTERPODERALE INNUTILIZZATA.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità
- Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti difformità:
 - SEPARAZIONE AL CATASTO URBANO DEI DUE LOTTI DI VENDITA 1 E 2. regolarizzabili mediante VARIAZIONE CATASTO URBANO ISTANZA E DOCFA PER VARIAZIONE AL CATASTO URBANO: € 1.000,00. Oneri totali: € 1.000,00
 - VARIAZIONE DI COLTURA P.LLA 286 AI TERRENI, IN QUANTO DIFFORME RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI. regolarizzabili mediante VARIAZIONE DI COLTURA DOCTE PER VARIAZIONE DI COLTURA: € 100,00. Oneri totali: € 100,00

Provenienza dell'immobile all'esecutato:

- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Olga CAMATA in data 26/06/2002 ai nn. 25520 di rep e 5442 di racc registrato a Bari in data 08/07/2002 trascritto a Bari in data 11/07/2002 ai nn. 14397/10638;
- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Teresa CASTELLANETA in data 17/11/2000 ai nn. 4165 di rep e 892 di racc registrato a Bari in data 01/12/2000 ai nn. 11022

trascritto a Bari in data 21/12/2000 ai nn. 23528/17376;

- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio F. Paolo PETRERA in data 28/03/2008 ai nn. 22480 di rep e 8200 di racc registrato a Bari in data 01/04/2008 ai nn. 7463 trascritto a Bari in data 03/04/2008 ai nn. 6558/4621;

- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Olga CAMATA in data 18/03/2002 ai nn. 25035 di rep e 5303 di racc registrato a Bari in data 08/04/2002 trascritto a Bari in data 12/04/2002 ai nn. 7780/5718;

- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ramundo DE SCISCIOLO in data 11/09/2006 ai nn. 6673 di rep e 2744 di racc registrato a Bari in data 03/10/2006 ai nn. 4109 trascritto a Bari in data 06/10/2006 ai nn. 24052/16245;

- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ROBERTO BERARDI in data 04/05/2005 ai nn. 23167 di rep e 8686 di racc registrato a Bari in data 19/05/2005 ai nn. 373 trascritto a Bari in data 29/07/2009 ai nn. 14903/10061;

- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio GIUSTINO ROSSI in data 18/02/1986 ai nn. 7581 di rep e 2942 di racc trascritto a Bari in data 29/07/2009 ai nn. 14901/10059.

Pratiche Edilizie e situazione urbanistica: P.E. n. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 42/2009 e successive varianti per lavori di REALIZZAZIONE DI SERRE FLORICOLE E CISTERNE IRRIGUE intestata a XXX "DATO OSCURATO". PERMESSO DI COSTRUIRE presentata in data 01/07/2009- n. prot. 18560 rilasciata in data 16/12/2009- n. prot. N. 42/2009 VARIANTE DEL 28/07/2011

Stato di occupazione: Occupato in forza di un contratto di affitto del tipo 9 ANNI per l'importo di €. 4.800 ANNUI stipulato in data 05/08/2017 con scadenza in 05/08/2026. registrato a AgE di Bari in data 31/08/2017 ai nn. 14787 serie 3T. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. IL CANONE ANNUO TIENE CONTO DEI LOTTI 1-2 E 6.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 75.120,45 (Euro settantacinquemilacentove/45)

OFFERTA MINIMA: Euro 56.341,00 (Euro cinquantaseimilatrecentoquarantuno/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.503,00 (Euro millecinquacentotre/00).

LOTTO N. 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE sito in Terlizzi (Bari) Contrada Giacchetta s.n.c.. Composto da n. 2 serre con entro vigneti uva da tavola, delimitate da cordolo in cemento armato con

sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché di terreno che circonda l'intero lotto. L'intero lotto è in zona di pregio, ben servito e dotato di impianto di irrigazione a pioggia, il tutto in piena produttività. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 16340,84. Per piena proprietà, si intende la proprietà dell'area intestata alla esecutata, ovvero: la serra con entro il vigneto uva da tavola, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto. **Resta, pertanto, esclusa della stima, la proprietà superficaria, ovvero: il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e fuori terra a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto d'allarme perimetrale, la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato e quant'altro riconducibile all'impianto.**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 24 mappale 291 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.
- fabbricati: foglio 24 mappale 292 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.
- fabbricati: foglio 24 mappale 293 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.
- fabbricati: foglio 24 mappale 292 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 9.680.
- fabbricati: foglio 24 mappale 293 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 7.770.
- terreni: foglio 24 mappale 290 AA qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 6166, - reddito agrario: 15,92, - reddito domenicale: 19,11. Coerenze: P.LLE: 251-252-253-254-22-41-213-470-133-397-505-90-69-470-67- STRADA COMUNALE ASFALTATA CONTRADA GIACCHETTA
- terreni: foglio 24 mappale 290 AB qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 1494, - reddito agrario: 5,79, - reddito domenicale: 7,72. Coerenze: P.LLE: 251-252-253-254-22-41-213-470-133-397-505-90-69-470-67- STRADA COMUNALE ASFALTATA CONTRADA GIACCHETTA

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità
- Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- SEPARAZIONE AL CATASTO URBANO DEI DUE LOTTI DI VENDITA 1 E 2. regolarizzabili mediante VARIAZIONE CATASTO URBANO ISTANZA E DOCFA PER VARIAZIONE AL CATASTO URBANO: € 1.000,00. Oneri totali: € 1.000,00
- VARIAZIONE DI COLTURA P.LLA 290 AI TERRENI, IN QUANTO DIFFORME RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI. regolarizzabili mediante VARIAZIONE DI COLTURA DOCTE PER VARIAZIONE DI COLTURA: € 100,00. Oneri totali: € 100,00

Provenienza dell'immobile all'esecutato: in forza di atto di compravendita a firma di Notaio TERESA CASTELLANETA in data 21/12/1999 ai nn. 769 di rep e 208 di racc registrato a Bari in data 05/01/2000 ai nn. 126 trascritto a Bari in data 19/01/2000 ai nn. 929/731

Pratiche Edilizie e situazione urbanistica: P.E. n. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 42/2009 e successive varianti per lavori di REALIZZAZIONE DI SERRE FLORICOLE E CISTERNE IRRIGUE intestata a XXX "DATO OSCURATO". PERMESSO DI COSTRUIRE presentata in data 01/07/2009- n. prot. 18560 rilasciata in data 16/12/2009- n. prot. N. 42/2009 VARIANTE DEL 28/07/2011.

Stato di occupazione: Occupato in forza di un contratto di affitto del tipo 9 ANNI per l'importo di €. 4.800 ANNUI stipulato in data 05/08/2017 con scadenza in 05/08/2026. registrato a AgE di Bari in data 31/08/2017 ai nn. 14787 serie 3T. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. IL CANONE ANNUO TIENE CONTO DEI LOTTI 1-2 E 6.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 80.144,55 (Euro ottantamilacentoquarantaquattro/55)

OFFERTA MINIMA: Euro 60.109,00 (Euro sessantamilacentonove/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.603,00 (Euro milleseiecentotre/00).

LOTTO N. 6

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE sito in Molfetta (Bari) Contrada Lago Mancini, Contrada Macchia D'Arinola e Contrada s.n.c. Composto da n. 3 serre, di cui: in due vigneti uva da tavola qualità BLACK MAGIC, in una fiori ornamentali "ALARIA", il tutto delimitato da cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché di terreno che circonda l'intero lotto. L'intero lotto è in zona di pregio, ben servito e dotato di impianto di irrigazione a pioggia, il tutto in piena produttività. posto

al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 53407,26. L'edificio è stato costruito nel 2009-2010. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,00 mt. Per piena proprietà, si intende la proprietà dell'area intestata alla esecutata, ovvero: le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro la pianta ornamentale "ALARIA", cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto. **Resta, pertanto, esclusa della stima, la proprietà superficiaria, ovvero: il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e fuori terra a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto d'allarme perimetrale, la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato e quant'altro riconducibile all'impianto.**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 27 mappale 776 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: 30.284.
- fabbricati: foglio 27 mappale 777 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: 30.284.
- fabbricati: foglio 27 mappale 778 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 30.284.
- fabbricati: foglio 27 mappale 780 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: 30.284.
- fabbricati: foglio 27 mappale 781 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 30.284.
- fabbricati: foglio 27 mappale 778 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 23.614.
- fabbricati: foglio 27 mappale 781 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 15.484.
- fabbricati: foglio 27 mappale 776 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 42,00.
- fabbricati: foglio 27 mappale 783-784 subalterno 1-2, categoria D/1, - rendita: 20.886.
- fabbricati: foglio 27 mappale 783 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 56.
- fabbricati: foglio 27 mappale 784 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 27.198.
- terreni: foglio 27 mappale 782AA qualità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 4953, - reddito agrario: 12,79, - reddito dominicale: 24,30.
- terreni: foglio 27 mappale 782AB qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale 2911, - reddito agrario: 12,03, - reddito dominicale: 17,29.
- terreni: foglio 27 mappale 197 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 3460, - reddito agrario: 14,30, - reddito dominicale: 20,55.
- terreni: foglio 27 mappale 775AA qualità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 5108, - reddito agrario: 13,19, - reddito dominicale: 25,06.
- terreni: foglio 27 mappale 775AB qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 478, - reddito agrario: 1,97, - reddito dominicale: 2,84.

- terreni: foglio 27 mappale 779 qualità SERRA, classe U, superficie catastale 4.200, - reddito agrario: 71,58, - reddito domenicale: 162,68.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità
- Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti difformità:
 - VARIAZIONE DI COLTURA P.LLE 782-197-775-779 AI TERRENI, IN QUANTO DIFFORME RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI. regolarizzabili mediante VARIAZIONE DI COLTURA. E' bene precisare che, in merito all'accesso agli atti eseguito C/o il Comune di Molfetta, la ricerca è stata molto difficoltosa in quanto, l'intero faldone è stato sequestrato e riconsegnato in maniera confusa e in diversi faldoni. Con l'impiegato comunale si è tentato di ritrovare l'intera documentazione dei singoli permessi di costruire, ma risulta mancante o momentaneamente indisponibile la variante dell'attuale particella 784 dalla quale è stata ridimensionata la sagoma della serra. Quanto allegato, pertanto, è la sintesi della documentazione ritrovata e utile per dimostrare la regolarità delle serre realizzate. DOCTE PER VARIAZIONE DI COLTURA: € 100,00 Oneri totali: € 100,00.
 - Sulla P.LLA 197 ai terreni, insiste un costruzione di tufo e copertura provvisoria risultata abusiva ed andrà demolita. Prima della demolizione dovrà essere istruita una pratica edilizia di ripristino dell status quo ante. regolarizzabili mediante abuso edilizio deposito di tufo da demolire. E' bene precisare che, in merito all'accesso agli atti eseguito C/o il Comune di Molfetta, la ricerca è stata molto difficoltosa in quanto, l'intero faldone è stato sequestrato e riconsegnato in maniera confusa e in diversi faldoni. Con l'impiegato comunale si è tentato di ritrovare l'intera documentazione dei singoli permessi di costruire, ma risulta mancante o momentaneamente indisponibile la variante dell'attuale particella 784 dalla quale è stata ridimensionata la sagoma della serra. Quanto allegato, pertanto, è la sintesi della documentazione ritrovata e utile per dimostrare la regolarità delle serre realizzate. COSTO PER LA DEMOLIZIONE, TRASPORTO E CONFERIMENTO A DISCARICA: € 2.000,00. PRATICA EDILIZIA DI RIPRISTINO STATUS QUO ANTE: € 500,00. Oneri totali: € 2.500,00

Provenienza dell'immobile all'esecutato:

- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio SALVATORE D'ALESSIO in data 21/01/2010 ai nn. 73230 di rep e 17217 di racc registrato a Bari in data 25/01/2010 ai nn. 724/IT trascritto a Bari in data 27/01/2010 ai nn. 1779/1240

- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio OLGA CAMATA in data 01/07/1999 ai nn. 20668 di rep e 4033 di racc registrato a Bari in data 21/07/1999 ai nn. 3141/1V trascritto a Bari in data 30/07/1999 ai nn. 15669/11146

- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio OLGA CAMATA in data 25/10/2002 ai nn. 26170 di rep e 5560 di racc registrato a Bari in data 14/11/2002 ai nn. 5187/1V trascritto a Bari in data 13/11/2002 ai nn. 22605/16574

- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio OLGA CAMATA in data 01/06/1995 ai nn. 13685 di rep e 1891 di racc registrato a Bari in data 15/06/1995 ai nn. 6712

Pratiche Edilizie e situazione urbanistica: P.E. n. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1576/2009 - 1578/2009 - 1641/2010 e successive varianti per lavori di REALIZZAZIONE DI SERRE FLORICOLE E CISTERNE IRRIGUE. PERMESSI DI COSTRUIRE presentata in data 01/07/2009- n. prot. 36743 rilasciata in data 05/11/2009- n. prot. 1576/2009 E ALTRI (VEDERE ALLEGATI) COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI DEL 15/12/2009 E SUCCESSIVI PERMESSI DI COSTRUIRE E PERMESSI DI COSTRUIRE (VEDERE ALLEGATI).

Stato di occupazione: Occupato in forza di un contratto di affitto del tipo 9 ANNI per l'importo di €. 4.800 ANNUI stipulato in data 05/08/2017 con scadenza in 05/08/2026. registrato a AgE di Bari in data 31/08/2017 ai nn. 14787 serie 3T. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. IL CANONE ANNUO TIENE CONTO DEI LOTTI 1-2 E 6.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 215.173,50 (Euro duecentoquindicimilacentosettantatre/50)

OFFERTA MINIMA: Euro 161.381,00 (Euro centosessantunomilatrecentottantuno/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 4.304,00 (Euro quattromilatrecentoquattro/00).

Per la consistenza e descrizione degli immobili si fa comunque espresso rinvio alla Consulenza Tecnica di Ufficio redatta dal Geom. Maurizio Malva, consultabile presso lo studio del suddetto professionista.

Il presente avviso di vendita, la relazione di stima degli immobili di cui ai suddetti lotti nonché la suindicata ordinanza di vendita sono pubblicati sul portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaletrani.it, www.giustizia.bari.it e

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La predetta vendita avrà luogo alle condizioni e modalità di seguito riportate:

1) **OFFERTA**

- a) L' offerta in bollo da € 16,00 deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita (ore 12:00 del 24 settembre 2024) con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita (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); **a.1)** il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;
- b) **b)** l'offerta dovrà contenere: **b.1)** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella elettronica di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una Società o un Ente, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita i.v.a. ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della Società o dell'Ente ed i poteri conferiti all'offerente; **b.2)** ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; **b.3)** data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **b.4)** dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; **b.5)** il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino a 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 sul quale è stata la somma oggetto del bonifico; **b.6)** il termine,

non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione *non suscettibile di proroghe*, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni; **b.7)** la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; **b.8)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- c) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. 4° e 13 D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa;
- d) per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; **d.1)** il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina; **d.2)** il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria;

2) CAUZIONE

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito", con valuta di accredito sul conto della procedura, intestato al Tribunale di Trani, entro il termine ultimo per offrire (giorno precedente l'esame delle offerte); IBAN della procedura IT90P0103041720000001047908 casuale bonifico "Versamento cauzione lotto ..., procedura E.I. 187/2019";

3) INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Sarà inefficacia l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 2).

4) ESAME DELLE OFFERTE

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

vendita previa registrazione sul portale www.garavirtuale.it

5) **MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

a) **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. 8. 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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto n. 8.

b) **Pluralità 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 cosiddetta 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 di cui al successivo punto n. 8.

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 dell'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 ed il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

6) **VERSAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla vendita definitiva o nel minor termine indicato nell'offerta, verserà il prezzo di aggiudicazione detratta la somma già versata a titolo di cauzione, con le stesse modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha

versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B.), il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore della banca procedente o intervenuta, salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

7) FONDO SPESE

Nello stesso termine di cui al punto 6), l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

8) 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.

9) 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;

10) 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, sicchè 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, sicchè eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed 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.

11) **RINVIO**

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

Tutte le attività connesse alla vendita oggetto del presente avviso, ad eccezione dell'esame delle offerte e della deliberazione sulle stesse che avverranno mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "vendita sincrona telematica" sul portale internet www.garavirtuale.it, saranno espletate presso lo studio del professionista delegato dott. Vincenzo Di Nunzio con studio in Trani alla via Vittorio Malcangi n. 81, pec: vincenzodinunzio@odcetrani.it, tel. 0883/584017, fax 0883/955371 dove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione il lunedì e giovedì dalle ore 18,30 alle ore 19,30.

Si omette il nome del debitore esecutato ai sensi del D.L. n. 196 del 30.06.2003.

Trani, 19 giugno 2024

Il professionista delegato
dott. Vincenzo Di Nunzio