

**TRIBUNALE DI TRANI****Avviso di Vendita Immobiliare Delegata Senza Incanto**

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

Il sottoscritto **avv. Anna Giulia MUROLO** (c.f.: MRLNGL67P67A883E), iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Molfetta al Viale Martiri della Resistenza n. 30/c, (pec: [annagiulia.murolo@pec.ordineavvocatitrani.it](mailto:annagiulia.murolo@pec.ordineavvocatitrani.it)), professionista delegato alla vendita dal G.E. dott.ssa Diletta Calò, giusta ordinanza dell'11.07.2025 resa nel giudizio endo esecutivo n. **1545/2022 R.G.**

**AVVISA**

che il giorno **21.11.2025 ore 16,00** col seguito, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona telematica sulla piattaforma internet [WWW.GARAVIRTUALE.IT](http://WWW.GARAVIRTUALE.IT) nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa a firma dell'arch. Valentina Mongelli del 09.10.2021 redatta nell'ambito della proc. esec. n. 61/2021 R.G.Es. nella alla quale si fa pieno ed ampio riferimento circa le consistenze e la descrizione di quanto è oggetto del presente avviso.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica d'ufficio, mediante apposita dichiarazione, da inserire nella busta telematica.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita dell'11.07.2025 a cui si fa espresso riferimento, si trovano pubblicati sul sito internet "www.astegiudiziarie.it" e "www.asteanunci.it", nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Gli immobili oggetto di vendita di cui alla perizia di stima, consistono in:

## **LOTTO 1**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento in TRANI Via Don Pasquale Uva 24, della superficie commerciale di 128,95 mq composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio, oltre che da ampi balconi con affaccio su pubblica via e su cortile condominiale. Pertinenze dell'appartamento sono una cantina al piano interrato con accesso da Via Pozzo Piano n. 25, e un posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale, ad uso parcheggio, con accesso da via Via Pozzo Piano n. 27.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala C, ha un'altezza interna di 2,95 m. (appartamento) 44,26/3,15 m. (cantina)

**Identificazione catastale:** al foglio 26 particella 431 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Via Don Pasquale Uva n. 24, piano: 2, interno: 8, scala C.

**Coerenze:** a nord mappale con altra proprietà; a est mappale con Via Don Pasquale Uva e altra proprietà; a sud mappale con altra proprietà e vano scale; a ovest mappale con cortile condominiale.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2016 protocollo n. BA0059677 in atti dal 08/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 38467.1/2016); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 16/12/1998 in atti dal 01/03/1991 (n. 164.1/1982) Mappali Terreni Correlati Codice Comune L328 - Sezione - Foglio 26 - Particella 431

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**A1. Cantina**, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di 7,25 Mq, identificato con il numero 33.

**Identificazione catastale:** foglio 26 particella 765 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 26 mq, rendita 65,80 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo Piano n. 25, piano: S1.

**Coerenze:** a nord mappale con altra proprietà; a est mappale con terrapieno; a sud mappale con altra proprietà; a ovest mappale con corsia di manovra.

**A2. Posto auto**, sviluppa una superficie catastale di 11 Mq, identificato con il n. 107.

**Identificazione catastale:** foglio 26 particella 431 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo Piano n. 27, piano: T, interno 107.

**Coerenze:** a nord mappale con altra proprietà; a est mappale con marciapiede; a sud mappale con altra proprietà; a ovest mappale con cortile condominiale.

**Stato del possesso:** gli immobili sono nella disponibilità dei comproprietari.

**Pratiche edilizie:** Concessione Edilizia N. 25/1980-36/1980 e successive varianti, per lavori di Nuova costruzione, agibilità del 05/04/1982 con il n. 11 di protocollo.

Concessione edilizia n. 25 del 28 febbraio 1980 volturata ad altra società con concessione n. 36 del 26 marzo 1980, e di variante approvata dalla commissione edilizia di Trani in data 19 giugno 1981.

**Situazione urbanistica:** P.U.G. vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2009, l'immobile ricade in zona "SI" - Zona residenziale semintensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 5.01, 6.06 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.

**Conformità edilizia:** Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno della cantina è presente un soppalco, costituito da travi di ferro e pianali in legno, la cui realizzazione non risulta autorizzata da alcun titolo abilitativo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C.: € 800,00

Lavori per smontaggio e trasporto a discarica autorizzata: € 1.500,00

Questa situazione è riferita solamente alla cantina (Fg. 26, p.la 765, sub.7)

**Conformità catastale:** Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno dell'appartamento, la destinazione d'uso attribuita ad un vano cieco è "letto". In realtà tale destinazione è difforme da quella autorizzata dal titolo abilitativo, che invece riporta correttamente "spogliatoio" ai sensi della normativa vigente in materia igienico-sanitaria. (normativa di riferimento: D.M. 05/07/1975 - Regolamento edilizio comunale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione della planimetria catastale

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: € 800,00

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento (Fg. 26, p.la 431, sub.38).

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Spese di gestione dell'immobile:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 500,00

spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute € 0

spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia euro 1.547,19

**Provenienza:** l'immobile è pervenuto ai comproprietari per una quota in forza di denuncia di successione con atto del 27 febbraio 2014 ai numeri 120/9990/14 di repertorio trascritto a Trani il 4 marzo 2014 al numero 3804/3090. Vi è accettazione di eredità con atto per notar Antonella Trapanese del 9 maggio 2017 al numero 25844/11625 trascritto a Trani il 23 maggio 2017 ai numeri 11384/8692. Per l'altra quota in forza di accettazione espressa dell'eredità con atto giudiziario del 23.01.2024 rep. n. 260 trascritto il 05.02.2024 al n. registro generale 2701 e n. registro particolare 2235.

Ai danti causa l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del 5 luglio 1982 per notar Onofrio Bottaro ai numeri 31892 di repertorio e numero 3015 di raccolta, trascritto il 10 luglio 1982 a Trani ai numeri 12621/10120.

|                                                   |             |               |            |               |          |                   |
|---------------------------------------------------|-------------|---------------|------------|---------------|----------|-------------------|
| <b>Prezzo</b>                                     | <b>base</b> | <b>d'asta</b> | <b>del</b> | <b>lotto:</b> | <b>€</b> | <b>139.094,00</b> |
| <b>(centotrentanovemilanovantaquattroeuro/00)</b> |             |               |            |               |          |                   |

**Offerta minima**, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € **104.350,00**  
**(centoquattromilatrecentocinquantaeuro/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti**, ex art. 573 cpc: € **2.782,00**  
**(duemilasettecentottantadueeuro/00)**

**Lotto n. 2**

**A. piena proprietà per la quota di 1/1 di DEPOSITO AGRICOLO** in Trani alla Contrada Moschetto snc della superficie commerciale di mq 46. Vano rurale per deposito attrezzi agricoli. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 m.

**Identificazione catastale:** foglio 59 particella 549 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 24 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: Strada vicinale Moschetto snc, piano: T,

**Coerenze:** terreno agricolo pertinenziale circostante il fabbricato (Fg. 59, p.lle 545, 547)

**B. piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo** in TRANI Contrada Moschetto snc, della superficie commerciale di 2.864,00 mq

Terreno agricolo, costituito da più particelle, con piante di ulivo.

**Identificazione catastale:**

**foglio 59 particella 545** (catasto terreni), qualità/classe Uliveto/4, superficie 778, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale 2,81 €, indirizzo catastale: Contrada Moschetto.

**Coerenze:** con p.lle 24-23-22-334-549-547-96

**foglio 59 particella 547** (catasto terreni), qualità/classe Mandorleto/4, superficie 971, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 3,01 €, indirizzo catastale: Contrada Moschetto,

**Coerenze:** con p.lle 96-545-336-549-112

**foglio 59 particella 96** (catasto terreni), qualità/classe Uliveto/4, superficie 1115, reddito agrario 3,46 €, reddito dominicale 4,03 €, indirizzo catastale: Contrada Moschetto,

**Coerenze:** con p.lle 42-24-545-547-119.

**Stato del possesso:** Gli immobili sono nella disponibilità di uno dei comproprietari.

**Vincoli a carico dell'aggiudicatario:** atto di asservimento dell'area sita nel comune di TRANI, stipulato il 09/07/1999 a firma di Notaio Di Gregorio Giuseppe al n. 18779 di repertorio, trascritto il 16/07/1999 a Trani ai nn. 14494, a favore del Comune di Trani, derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio. La formalità è riferita solamente a Terreni al Fg. 59, p.lla 41, 96, 21.

**PRATICHE EDILIZIE:** Concessione Edilizia N. 55/1999 e successive varianti per lavori di Costruzione di un vano rurale per deposito attrezzi agricoli, rilasciata il 27/08/1999, agibilità del 03/12/2002.

In data 26/10/1999 è stata acquisita al protocollo generale la Comunicazione di Inizio Attività ai sensi della Legge n. 493 del 04/12/1993 riguardante: a) varianti a concessioni che non incidono sui parametri urbanistici.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** P.U.G. vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2009, l'immobile ricade in zona "E1" - Zone per attività agricole - "ATE E". Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 4.01, 4.02, 4.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.

#### **Giudizi di conformità**

**Conformità edilizia:** Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle indagini effettuate presso l'U.T.C., l'immobile risulta difforme rispetto al progetto allegato al titolo autorizzativo rilasciato. Infatti il progetto prevedeva la realizzazione di un vano rurale per deposito attrezzi agricoli delle dimensioni complessive di 7,00 m x 4,00 m, ma di fatto sono presenti altri volumi, tettoie e scale esterne in aggiunta al vano succitato, non autorizzati e dunque abusivi. Inoltre, viste le caratteristiche delle opere abusive nonché la loro realizzazione in assenza di calcoli strutturali depositati presso i competenti Uffici, si ritiene che non vi siano i presupposti per la richiesta di "sanatoria" mancando di fatto la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che ad oggi, così come stabilito dall'art. 36 del D.P.R.380/2001. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C:  
€ 800,00

Costi presunti per demolizione opere abusive, trasporto a discarica e ripristino dei luoghi:  
€ 6.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 59, p.lla 549, sub.1

**Conformità catastale:** Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale in atti risulta difforme dal progetto assentito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: € 800,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 59, p.lla 549, sub.1

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emersa una coltura diversa rispetto a quella dichiarata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione colturale da Mandorleto a Uliveto

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: € 500,00

Questa situazione è riferita solamente a Terreno al Fg. 59, p.lla 547

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Provenienza:** L'immobile è pervenuto agli odierni proprietari in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 27/02/2014 ai nn. 120/9990/14 di repertorio, trascritto il 04/03/2014 a Trani ai nn. 3804/3090.

Vi è accettazione tacita di eredità con atto notarile pubblico stipulato il 09/05/2017 per Notar Antonella Trapanese ai nn. 25844/11625, trascritto a Trani il 23/05/2017 ai nn. 1384/8692.

Ai precedenti danti causa è pervenuto in forza di atto di compravendita del 04/03/1987 per Notar Onofrio Bottaro al n. 43300 di repertorio e al n. 4112 di raccolta, trascritto il 14/03/1987 a Trani ai nn. 5092/4126.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al Fg. 59, p.lla 96 - Fg.59, p.lla 547 (originata dalla p.lla 41). Variata in data 04/11/2004

A questi ultimi è pervenuto in forza di atto di compravendita del 05/10/1987 per Notar Onofrio Bottaro al n. 44828 di repertorio e al n. 4221 di raccolta, trascritto il 27/10/1987 a Trani ai nn. 18747/14661.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al Fg.59, p.lla 545 (originata dalla p.lla 21).

Variata in data 06/11/2004.

Vi è atto unilaterale d'obbligo edilizio del 09/07/1999 per Notar Di Gregorio Giuseppe al n. 18779 di repertorio, trascritto il 16/07/1999 a Trani ai nn. 14493/10376.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al Fg.59, p.lla 21-41-96.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 15.154,00 (quindicimilacentocinquantaquattro/00)**

**Offerta minima**, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € 11.400,00 (quindicimilaquattrocento/00)

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti**, ex art. 573 cpc: € 304,00 (trecentoquattro/00)

### LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno industriale in Trani alla strada provinciale 189 della superficie commerciale di mq 1712,00. Terreno industriale incolto.

**Identificazione catastale: foglio 12 particella 484** (catasto terreni), qualità/classe Vigneto/2, superficie 1712, reddito agrario 12,82 €, reddito dominicale 20,34 €.

**Coerenze:** con p.lle 461-912- strada vicinale - 910

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**Pratiche edilizie:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**Situazione urbanistica:** P.U.G. vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009, l'immobile ricade in zona "D1e" - Zona Produttiva di completamento ad alta densità (Iff=2,50). Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 4.01, 4.10, 4.10.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.

**Conformità edilizia: nessuna difformità**

**Conformità catastale:** Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emersa una coltura diversa rispetto a quella dichiarata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione colturale da Vigneto a Incolto

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €500,00

**Conformità urbanistica: nessuna difformità**

**Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità**

**Stato del possesso:** libero

**Provenienza:** L'immobile è pervenuto agli odierni comproprietari in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 27/02/2014 ai nn. 120/9990/14 di repertorio, trascritto il 04/03/2014 a Trani ai nn. 3804/3090. Vi è accettazione tacita di eredità con atto del

09/05/2017 per Notar Antonella Trapanese ai nn. 25844/11625, trascritto a Trani il 23/05/2017 ai nn.11384/8692

Al dante causa è pervenuto in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/02/1977 a firma di Notaio Bonito Sergio ai nn. 89706 di repertorio e 3828 di raccolta, trascritto il 26/02/1977 a Trani ai nn. 3215/2618.

In forza di atto amministrativo del 23/11/2005 n. 13162 di repertorio, trascritto il 20/12/2005 a Trani ai nn. 31783/20483 è intervenuta espropriazione per pubblica utilità necessaria per la costruzione di un tratto di strada e il frazionamento della ptc 461 ha generato la neo-formata particella 484 del foglio 12.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 28.679,00 (ventottomilaseicentosettantanove/00)**

**Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € 25.550,00 (venticinquemilacinquecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € 574,00 (cinquecentosettantaquattro/00)**

\*\*\* \*\*

## **MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

La vendita avverrà secondo le seguenti condizioni e modalità:

### **1) Presentazione dell'offerta**

a) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile, salvi i casi di cui all'art. 571 c. 3 c.p.c., di acquisto sottoscritta digitalmente ESCLUSIVAMENTE in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche"

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della data di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un

certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in 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 ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta *(questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).*

a.1 il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

b. L'offerta dovrà contenere:

b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b.2) l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale del giudizio e nome del professionista delegato;

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 sino ad un quarto del prezzo base e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

b.6) **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 c. 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 dell'aggiudicatario deve recarsi personalmente nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta;

c.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 dinanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina;

c.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 dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015 sul c/c intestato giudizio endo esecutivo n. 1545/2022 R.G. alle seguenti coordinate:  
**IT92X0100541560000000005239** con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito"

Il bonifico, con causale proc. n. 1545/2022 R.G. (CON INDICAZIONE DEL LOTTO PER CUI SI PARTECIPA LOTTO 1 o 2 o 3) versamento cauzione, dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12,00 del giorno precedente l'esame delle offerte). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

**3. 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.

**4. Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

## **5. Modalità di deliberazione delle offerte**

### **5.a) in caso di unica offerta**

Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, 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. 9.

Se l'offerta è inferiore al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, pari pertanto al 75% del predetto valore base, si darà luogo alla vendita in tutti i casi in cui il professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione e sempre che non vi siano istanze di assegnazione.

#### 5.b) in caso di pluralità di offerte

In caso di più offerte, anche nel caso in cui un'offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla c.d. offerta minima, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di tre minuti tra un'offerta e l'altra.

Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a colui che ha formulato l'offerta più alta, o in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, si 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..

In definitiva, in tutti i casi in cui sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Il gestore tecnico della vendita telematica, **Edicom Finance s.r.l.** allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La

piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'aggiudicazione si intende definitiva poiché, dopo la vendita, non saranno ammesse offerte in aumento di 1/5 rispetto al prezzo di aggiudicazione.

#### **6. Versamento del prezzo.**

L'offerente verserà il saldo – detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione), con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B.), il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore della banca procedente o intervenuta, salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

#### **7. Dichiarazione Antiriciclaggio**

Ai sensi dell'articolo 585, ultimo comma c.p.c. nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni falsi o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, numero 231; se, nel termine fissato per il versamento del

prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'articolo 585 quarto comma c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui al 587 c.p.c. decadenza dalla aggiudicazione per perdita della cauzione, contestualmente fissando nuova vendita chiedendo al giudice di disporre la restituzione alla aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

#### **8. Fondo spese.**

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.. Il professionista delegato verserà tale importo sul conto corrente intestato al giudizio endo esecutivo n. 1545/2022 R.G. Tribunale di Trani ed all'ordine del Professionista Delegato, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale. Le spese di aggiudicazione e le successive e gli oneri del professionista delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita, escluse quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili che andranno poste a carico della procedura ex art. 2770 c.c. comma 2) saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 disp. att. cpc.

#### **9. Istanza di assegnazione.**

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci 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.

#### **10. Richiesta liberazione immobile.**

Ad aggiudicazione compiuta l'aggiudicatario, laddove l'immobile non sia stato già liberato ed intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento del Giudice, con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere,

anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento alla liberazione forzata dell'immobile.

**11. Finanziamenti.** I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet [www.abi.it](http://www.abi.it); Tutte le attività connesse saranno effettuate tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), come sopra indicata.

Ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato avv. Anna Giulia Murolo al 3355380998.

L'aggiudicazione si intende definitiva poiché, dopo la vendita, non saranno ammesse offerta in aumento di 1/5 rispetto al prezzo di aggiudicazione.

**12. 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; d) in ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, dalla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul portale delle vendite giudiziarie, sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché mediante affissione di n. 10 manifesti murali nel comune di ubicazione dell'immobile.

13. **Rinvio.** Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.  
Si omette il nome del debitore ai sensi del D.L. n. 196 del 30.06.2003.

Molfetta -Trani, 15.09.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Giulia Murolo