

**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), professionista delegato alla vendita dal G.E. dott.ssa Francesca Pastore giusta ordinanza del 06.02.2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. **176/2023 R.G.Es. Imm.**,

AVVISA

che il giorno **12.12.2025 ore 16,00** col seguito, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona telematica sulla piattaforma internet www.astetelematiche.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 in atti a firma dell'arch. Ignazio Emilio DE PINTO depositata in data 30.08.2024 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'11.02.2025 a cui si fa espresso riferimento, si trovano pubblicati sul sito internet "www.astegiudiziarie.it" e "www.astalegale.net", 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

1. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento in Trani alla Via delle Tufare n. 43 - Trani (BT), piano primo, scala b, interno 2 composto da tre vani principali (zona giorno in openspace e due camere da letto), disimpegnati da ingresso e disimpegno, oltre tre vani accessori (due bagni, più un ripostiglio esterno) e un balcone con terrazzini annessi.

In catasto al foglio 23, particella 22041, sub 55 superficie commerciale: 107,5 mq rendita catastale euro 495,80 categoria A2, classe due, consistenza vani 6.

Confini: L'appartamento confina a nord con atrio condominiale d'ingresso, a est con vano scala e ascensore condominiale, a sud con appartamento di altra proprietà con interno B1, a ovest con terrazza di altra proprietà e chiostrina condominiale.

Caratteristiche costruttive: l'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina, bagni, ripostiglio esterno), impianto termico per riscaldamento invernale produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a gas installata nel ripostiglio esterno e distribuzione a radiatori con collettore, impianto elettrico.

Non è presente alcun impianto di climatizzazione estiva, mentre è presente un impianto di ventilazione meccanica controllata con dispositivo per il recupero del calore installato nel ripostiglio esterno. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato ad eccezione delle due camere da letto dotate di parquet in doghe di piccole dimensioni effetto doussie. Le pareti interne sono finite a intonaco ad eccezione di cucina e bagno dove sono rivestite con piastrelle in ceramica. L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto è di 2,72 m.

Corrispondenza catastale: L'immobile risulta costituito sull'ente urbano catastalmente individuato al foglio 23 particella 22041, ex particella 1364, a sua volta ex 1361, quest'ultima costituita dalla soppressione ed unione delle particelle 211 e 303.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale e, in generale, a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Il certificato di abitabilità del bene è stato regolarmente richiesto dall'intestatario dei titoli abilitativi (prot. 5651 del 10.02.2016) e successivamente attestato dal medesimo intestatario e dal direttore dei lavori per avvenuta formazione del silenzio-assenso (prot. 26485 del 12.07.2016).

Stato del possesso: l'immobile è libero.

2. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box auto composto da un unico vano con configurazione planimetrica regolare con accesso dalla Via Cappuccini n. 16 - Trani (BT), scala A, interno 4, piano S1.

In catasto al foglio 23, particella 22041, sub 82 rendita € 40,90 categoria C6, classe 3 consistenza 22 mq.

Caratteristiche costruttive: l'altezza utile interna del box misurata tra pavimento e soffitto è di 3,05 m.

Il pavimento è realizzato in cemento industriale, le pareti interne sono finite a intonaco, il box dotato di impianto elettrico. L'ingresso al box è dotato di una serranda metallica motorizzata.

Confini: il box confina a nord con box auto di altra proprietà (interno 5), a est con area di manovra condominiale, a sud con box auto di altra proprietà (interno 3) a ovest con terrapieno, lato via delle Tufare

Corrispondenza catastale: L'immobile risulta costituito sull'ente urbano catastalmente individuato al foglio 23 particella 22041, ex particella 1364, a sua volta ex 1361, quest'ultima costituita dalla soppressione ed unione delle particelle 211 e 303.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale e, in generale, a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Il certificato di abitabilità del bene è stato regolarmente richiesto dall'intestatario dei titoli abilitativi (prot.5651 del 10.02.2016) e successivamente attestato dal medesimo intestatario e dal direttore dei lavori per avvenuta formazione del silenzio-assenso (prot. 26485 del 12.07.2016).

Stato del possesso: l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

++

Giudizio di regolarità edilizia: La costruzione del fabbricato per civile abitazione e locali commerciali sono state realizzate, in forza dei titoli abilitativi protocollati e archiviati nella pratica edilizia n. 82/2007 e così identificati:

- Permesso di Costruire n. 47/2011 del 16.06.2011
- Variante al Permesso di Costruire n. 08/2012 del 01.02.2012
- D.I.A. per variante in corso d'opera (prot. 13229 del 19.03.2013) e successiva integrazione del 22.04.2013
- Variante ITACA Permesso di Costruire n.14/2014 del 30.05.2014 (ampliamento volumetrico)
- Variante distributiva interna presentata il 23.06.2015

Il fabbricato è stato ultimato in data 11.01.2016.

Il fabbricato possiede la certificazione di sostenibilità ambientale secondo il "Protocollo Itaca Puglia 2011 – Residenziale" con un punteggio globale pari a 3,00.

L'abitabilità degli immobili è stata attestata dalla società costruttrice e dal direttore dei lavori (prot. 26485 del 12.07.2016) per avvenuta formazione del silenzio-assenso, essendo trascorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza per il rilascio del relativo certificato (prot. 5651 del 10.02.2016).

Si segnala che il box è asservito e vincolato a parcheggio in forza dell'atto unilaterale di obbligo edilizio ed asservimento delle aree a parcheggio del 17.04.2014, rogato dal Notaio Dott. Paolo Porziotta, repertorio 29334/16023, registrato a Barletta il 17.04.2014 ai numeri 2829 serie 1T.

Vincolo che non sarà estinto dalla procedura.

Spese di gestione dell'immobile: L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria è stimato in misura pari a:

- per il bene 1a (appartamento) 400,00 €/anno
- per il bene 1b (box) 100,00 €/anno

L' esecutato risulta debitore di spese condominiali non pagate per un importo pari a € 515,69 € (cinquecento-quindici euro/69).

Provenienza: All'esecutato i beni sono pervenuti per atto pubblico di individuazione catastale rogato dal Dott. Paolo Porziotta Notaio in Andria in data 13.07.2016, repertorio n. 31719, raccolta n.17993, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 19.07.2016 al numero di registro generale 15461 e numero di registro particolare 11792, da una società con sede in Bari, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Il suddetto atto di individuazione catastale rettifica l'atto di prestazione con trasferimento di diritti rogato dal medesimo Notaio Dott. Paolo Porziotta in data 05.12.2012, repertorio n.27773, raccolta n.14760, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 14.12.2012 al numero di registro generale 21485 e numero di registro particolare 15954, in base al quale l'immobile soppresso e variato (foglio 23 particella 1364) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura (foglio 23 particella 22041) è pervenuto a parte esecutata, da altra società con sede in Trani, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

A quest'ultima società l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 211) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di trasformazione di società rogato dal Notaio Dott. Claudio La Serra in data 05.05.2010, repertorio n. 50337, raccolta n.18422, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 19.05.2010 al numero di registro generale 10029 e numero di registro particolare 6724, da altra società con sede in Trani, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A quest'ultima società l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 211) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto, insieme ad altri beni, per atto di scissione di società rogato dal Notaio Dott. Claudio La Serra in data 21.04.2007, repertorio n.44079, raccolta n.14227, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Immobiliare di Trani data 07.05.2007 al numero di registro generale 11008 e numero di registro particolare 7559, da altra società per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A quest'ultima società l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Di Gregorio in data 29.10.1984, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 21.08.1987 al numero di registro generale 15106 e numero di registro particolare 11868, da altra società con sede in Trani per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A quest'ultima società F l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 303) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Di Gregorio in data 28.02.1980, repertorio n.75, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 03.03.1980 al numero di registro generale 4230 e numero di registro particolare 3367, dal dante causa per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Prezzo base d'asta del lotto: € 181.350,00
(centottantunomilatrecentocinquantaeuro/00)

Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € 136.100,00
(centotrentaseimilaecentoeuro/00)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € 3.627,00
(tremilaseicentoventisetteeuro/00)

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box auto composto da un unico vano con configurazione planimetrica regolare dotato di lucernaio centrale con accesso dalla Via Cappuccini n.16 - Trani (BT), scala A, piano S1, interno 7.

In catasto al foglio 23, particella 22041, sub 85, rendita 39,04, categoria C6, classe 3, consistenza mq 21.

Confini: il box confina a nord con terrapieno, a est con area di manovra condominiale, a sud con box auto di altra proprietà (interno 6), a ovest con terrapieno, lato via delle Tufare.

Corrispondenza catastale: L'immobile risulta costruito sull'ente urbano catastalmente individuato al foglio 23 particella 22041, ex particella 1364, a sua volta ex 1361, quest'ultima costituita dalla soppressione ed unione delle particelle 211 e 303.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale e, in generale, a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Il certificato di abitabilità del bene è stato regolarmente richiesto dall'intestatario dei titoli abilitativi (prot. 5651 del 10.02.2016) e successivamente attestato dal medesimo intestatario e dal direttore dei lavori per avvenuta formazione del silenzio-assenso (prot. 26485 del 12.07.2016).

Caratteristiche costruttive: L'altezza utile interna del box misurata tra pavimento e soffitto è di 3,05 mt, il pavimento è realizzato in cemento industriale, le pareti interne sono finite a intonaco, il box è dotato di impianto elettrico e l'ingresso al box è dotato di una serranda metallica motorizzata.

Stato del possesso: l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

Giudizio di regolarità edilizia: La costruzione del fabbricato per civile abitazione e locali commerciali sono state realizzate, in forza dei titoli abilitativi protocollati e archiviati nella pratica edilizia n.82/2007 e così identificati:

- Permesso di Costruire n. 47/2011 del 16.06.2011
- Variante al Permesso di Costruire n. 08/2012 del 01.02.2012
- D.I.A. per variante in corso d'opera (prot. 13229 del 19.03.2013) e successiva integrazione del 22.04.2013
- Variante ITACA Permesso di Costruire n.14/2014 del 30.05.2014 (ampliamento volumetrico)
- Variante distributiva interna presentata il 23.06.2015

Il fabbricato è stato ultimato in data 11.01.2016.

Il fabbricato possiede la certificazione di sostenibilità ambientale secondo il "Protocollo Itaca Puglia 2011 – Residenziale" con un punteggio globale pari a 3,00.

L'abitabilità degli immobili è stata attestata dalla società costruttrice e dal direttore dei lavori (prot. 26485 del 12.07.2016) per avvenuta formazione del silenzio-assenso, essendo trascorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza per il rilascio del relativo certificato (prot. 5651 del 10.02.2016).

Si segnala che il box è asservito e vincolato a parcheggio in forza dell'atto unilaterale di obbligo edilizio ed asservimento delle aree a parcheggio del 17.04.2014, rogato dal Notaio Dott. Paolo Porziotta, repertorio 29334/16023, registrato a Barletta il 17.04.2014 ai numeri 2829 serie 1T.

Il vincolo edilizio non sarà estinto dalla procedura.

Spese condominiali: l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria è stimato in misura pari a:

- per il bene 2a (box)100,00 €/anno

Non risultano deliberate spese di natura straordinaria.

L'esecutato risulta attualmente debitore di spese condominiali non pagate per un importo pari a 384,54 € (trecentottantaquattro euro/54).

Stato del possesso: l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

Provenienza: All'esecutato i beni sono pervenuti per atto pubblico di individuazione catastale rogato dal Dott. Paolo Porziotta Notaio in Andria in data 13.07.2016, repertorio n. 31719, raccolta n.17993, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 19.07.2016 al numero di registro generale 15461 e numero di registro particolare 11792, da una società con sede in Bari, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Il suddetto atto di individuazione catastale rettifica l'atto di prestazione con trasferimento di diritti rogato dal medesimo Notaio Dott. Paolo Porziotta in data 05.12.2012, repertorio n.27773, raccolta n.14760, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 14.12.2012 al numero di registro generale 21485 e numero di registro particolare 15954, in base al quale l'immobile soppresso e variato (foglio 23 particella 1364) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura (foglio 23 particella 22041) è pervenuto a parte eseguita, da altra società con sede in Trani, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

A quest'ultima società l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 211) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di trasformazione di società rogato dal Notaio Dott. Claudio La Serra in data 05.05.2010, repertorio n. 50337, raccolta n.18422, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 19.05.2010 al numero di registro generale 10029 e numero di registro particolare 6724, da altra società con sede in Trani, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A quest'ultima società l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 211) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto, insieme ad altri beni, per atto di scissione di società rogato dal Notaio Dott. Claudio La Serra in data 21.04.2007, repertorio n.44079, raccolta n.14227, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Immobiliare di Trani data 07.05.2007 al numero di registro generale 11008 e numero di registro particolare 7559, da altra società per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A quest'ultima società l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Di Gregorio in data 29.10.1984, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 21.08.1987 al numero di registro generale 15106 e numero di registro particolare 11868, da altra società con sede in Trani per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A quest'ultima società F l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 303) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Di Gregorio in data 28.02.1980, repertorio n.75, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 03.03.1980 al numero di registro generale 4230 e numero di registro particolare 3367, dal dante causa per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Prezzo base d'asta ribassato del lotto: € 17.300,00 (diciasettemilatrecentoeuro/00)

Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € 13.000,00 (tredicimilaeuro/00)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € 346,00 (trecentoquarantaseieuro/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.astelematiche.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. 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 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 minorenni, 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 alla proc. esec. imm. n. 176/2023 R.G.Es. alle seguenti coordinate:
IT22D0100541560000000004865.

Il bonifico, con causale proc. esec. n. 176/2023 R.G. Es. (CON INDICAZIONE DEL LOTTO PER CUI SI PARTECIPA LOTTO 1 0 2) 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.

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.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area

riservata del sito www.astetelematiche.it 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 mutataria 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 alla procedura esecutiva imm. n. 176/2023 R.G. Es. 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 della GE, 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; Tutte le attività connesse saranno effettuate tramite la piattaforma www.astetelematiche.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 "astegiudiziarie.it" e "astalegale.net".

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul portale delle vendite giudiziarie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e astalegale.net, 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, 08.10.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Giulia Murolo