

STUDIO LEGALE

AVV. ANNA GIULIA MUROLO

C.SO UMBERTO I N. 46

70056 MOLFETTA (BA)

TEL. 080/3340085 - CELL. 335/5380998

annagiulia.murolo@pec.ordineavvocatitrani.itavv.murolo@tiscali.it e avv.murolo@gmail.com

Cod. Fisc.: MRL NGL 67P67 A883E

P. Iva: 04944410721

Proc. n. 213/2020 R.G.Es.

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**, professionista delegato alla vendita dal G.E. Dott.ssa Maria Teresa Moscatelli giusta ordinanza del 28.07.2022, confermata dal G.E. Dott.ssa Francesca Pastore con ordinanza del 26.01.2023 e successive del 25.07.2024, 09.08.2024 e 13.05.2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 213/2020 RGEs

AVVISA

che il giorno **22 Luglio 2025 alle ore 16,30** 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. Gianlorenzo di Gennaro Sciano del 30.11.2023 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 presuppone 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 del 28.07.2022 a cui si fa espresso riferimento, si trovano pubblicati sul sito internet "astegiudiziarie.it" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese ed ove è possibile, entro il termine di giorni 120, dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice.

L'immobile oggetto di vendita consiste in:

Lotto 5

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Andria (BT), alla Contrada Borduito definito come vigneto di superficie di 15.800 mq; in catasto terreni al foglio 38 particella 294, rendita € 269,28 dominicale e € 130,56 agrario.

Si accede al fondo, attraverso una strada interpoderale che parte da Via Giovanni Gentile, in Contrada Borduito. Il fondo comincia a cuspide, proprio quando la strada diventa sterrata. Percorsa la stradina, si giunge all'altezza di un vecchio villino disabitato. Alla sua sinistra, quando inizia l'area di pertinenza del villino, c'è un varco che immette al fondo.

La proprietà si estende verso nord-ovest. Il fondo ha una servitù passiva riguardante un pozzo, nei confronti del suddetto villino.

Il terreno appare per larga parte incolto e non vi è presenza di vigneti coltivati. Vi sono oliveti.

Difformità catastali non ve ne sono. Non vi sono opere di urbanizzazione.

Il terreno confina con: Foglio:38 Particella: 6038, Foglio:38 Particella:1496, Foglio:38 Particella: 1064 1065, Foglio:38 Particella:144 Subalterno:5, Foglio:38 Particella: 303, Foglio:38 Particella: 5548, Foglio:38 Particella: 5547, Foglio:38 Particella: 143 Subalterno: 1, Foglio:38 Particella: 5544, Foglio:38 Particella: 1067 Subalterno: 1, Foglio:38 Particella: 5543, Foglio:38 Particella:5541, Foglio:38 Particella: 148, Foglio:38 Particella: 298, Foglio: 38 Particella: 6059, Foglio:38 Particella: 229, Foglio: 38 Particella: 228.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona cosiddetta di impianto consolidato, C 1-2 del vigente PRG.

Possesso: l'immobile è nella disponibilità degli esecutati

Provenienza: Il terreno è pervenuto ad un comproprietario esecutato per la piena proprietà della quota di 1/8 con atto di cessione del 29.10.1992 trascritto il 06.11.92 al n. 20985/16920 mentre all'altro comproprietario esecutato per la piena proprietà della quota di 7/8 in parte

(6/8) per donazione del 22.02.1984 formalità n. 59091/4733 e in parte (1/8) con atto di compravendita del 06.08.2004 al n. 11847 registro particolare e n. 17139 registro generale.

Prezzo base d'asta del lotto ribassato: € 238.200,00 (duecentotrentottomiladuecento/00)

Offerta minima, ex art. 571 cpc, pari al 75% del valore base: € 178.650,00 (centosettanottomilaseicentonciquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € 4.764,00 (quattromilasettecentosessantaquattro/00)

*** **

1. MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

a) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile 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@giustiziacert.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 delle 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) 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 alle seguenti coordinate: **IT87K0538541560CC1220002108** con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito"

Il bonifico, con causale proc. esec. n. 213/2020 R.G.ES. TRIBUNALE DI TRANI versamento cauzione lotto 5, 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. 8.

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, 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.

II – ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI

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.

7. 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 N. 2108 acceso presso la BPPB filiale di Molfetta intestato alla procedura esecutiva N. 213/2020 R.G.ES. 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.

8. Richiesta liberazione immobile nel caso sia occupato dall'esecutato. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del professionista delegato anche quale custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza allo stesso contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il professionista delegato/custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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. 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.

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

11. 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) gli oneri fiscali derivanti dal trasferimento dell'immobile a carico dell'aggiudicatario saranno assoggettati al versamento dell'Iva e/o imposta di registro come per legge.

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul portale delle vendite giudiziarie, sul quotidiano "La Repubblica di Bari ed. Locale regionale", sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché mediante affissione di n. 20 manifesti murali nel comune di ubicazione dell'immobile.

12. 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.
Trani, lì 19.05.2025

Il Professionista Delegato

avv. Anna Giulia Murolo