



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Domenico Monterisi, CF MNTDNC64B14A669L, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Barletta alla Piazza Conteduca n. 13 (tel. e fax 0883.521463-0883.572449 - mail: domenico.monterisi@gmail.com – posta elettronica certificata: domenico.monterisi@legalmail.it), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani, Dott. Francesca Pastore, ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza resa in data 6/3/2025, cui ha fatto seguito ordinanza resa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani, Dott.ssa Margherita Valeriani del 17.2.2026 di proroga del termine di esecuzione della delega, nella **procedura esecutiva n. 204/2023 R.G. Es. Imm.**, che il giorno **12 GENNAIO 2027 alle ore 10:00** si procederà alla vendita sincrona telematica degli immobili costituenti il lotto di seguito descritto.

La vendita verrà tentata senza incanto presso il portale internet **www.spazioaste.it** mediante la modalità telematica di cui all'art.21 del D.M. 26.02.2015 n.32, che prevede la presentazione delle offerte esclusivamente in via telematica previo accesso e registrazione sul portale www.spazioaste.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Costituito dai seguenti beni:

-A) Piena proprietà per la quota di 1/1 di casa colonica destinata a funzioni produttive connesse alle attività agricole sita a Canosa di Puglia alla Contrada Crocifisso, comprendente: un fabbricato principale destinato a Casa Colonica sito a piano terra di più grandi dimensioni costituito da 5 ambienti, un disimpegno e due bagni; un fabbricato secondario di più piccole dimensioni costituito a piano

terra da un ricovero mezzi agricoli e un locale mentre al piano interrato da un deposito con accesso da una scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 262, Sub. 1, Categoria D10; rendita 2.355,00, Piano S1-T.

La Casa Colonica, con la sua area pertinenziale scoperta, risulta essere confinante a nord-est con la Contrada Crocifisso mentre sui restanti lati risulta essere confinante con il fondo rustico identificato in catasto terreni al fg. 85 p.la 390.

Il fabbricato principale pignorato destinato a Casa colonica ha una struttura portante in muratura e ha come copertura un tetto a doppia falda con tegole e travi in legno. La pavimentazione interna/esterna, le finiture murarie interne/esterne e gli infissi interni ed esterni risultano in buone condizioni. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario-fognario. Il fabbricato secondario pignorato destinato a ricovero dei mezzi agricoli ha una struttura portante in muratura e ha come copertura un solaio in laterocemento. La pavimentazione interna/esterna, le finiture murarie interne/esterne e gli infissi interni ed esterni risultano in buone condizioni. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico fuori traccia, impianto idrico-sanitario-fognario;

-B) Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico sito a Canosa di Puglia alla Contrada Crocifisso della estensione catastale complessiva di ha 4, are 98 e ca 31 di natura orto irriguo. Il fondo rustico ha una forma geometrica regolare, risulta accessibile dalla strada senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo e ha una giacitura pianeggiante; in catasto Terreni, Fg. 85, Part. 390, Porz. AA

Qualità Orto irriguo, Cl. U; Superficie (ha are ca) 48718; Reddito dominicale € 641,60; Reddito agrario € 452,89; Fg. 85, Part. 390, Porz. AB; Qualità Vigneto; Cl.1; Superficie (ha are ca) 1113; Reddito dominicale € 16,38; Reddito agrario € 9,20.

Il fondo rustico risulta essere confinante a nord-est con la Contrada Crocifisso e con pertinenza scoperta della casa colonica identificata in catasto al fg. 85 p.la 262, sub. 1; a nord-ovest risulta confinante con il terreno identificato in catasto al fg. 85 p.la 248; a sud-est risulta confinante con i terreni identificati in catasto al fg. 85 p.lle 307-308-309-310-311-312; a sud-ovest risulta confinante con la

Regione Basilicata.

Il fondo rustico ha le seguenti caratteristiche qualitative: qualità di coltura orto irriguo, giacitura pianeggiante, buona esposizione, accessibile dalla strada e forma geometrica regolare.

Gli immobili ricadono in CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO E PAESAGGISTICO RELATIVO (ATE "D") 100% CIRCA e ai fini della tutela paesaggistica di cui al P.P.T.R. le p.lle sopra citate sono individuate in Ambito Di Paesaggio: "Ofanto" con Figura Territoriale Paesaggistica "La Valle Del Locone".

Conformità urbanistico edilizia

Non sussiste piena corrispondenza catastale in relazione alla casa colonica; risulta qualche difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Infatti emerge che alcuni tramezzi interni risultano posizionati in modo diverso (all'interno del salone non è presente il tramezzo);- risulta un bagno in più oltre la sagoma del fabbricato;- alcune finestre sono posizionate in modo diverso;- non ci sono alcune finestre e portefinestre. Le difformità sono regolarizzabili mediante rilievo planimetrico e presentazione di pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale i cui costi di regolarizzazione riguardano il compenso per l'elaborazione della pratica a firma di un professionista abilitato per un importo di € 600,00.

Non sussiste piena corrispondenza catastale in relazione al fondo rustico; risultano difformità: parte delle qualità colturali indicate nelle visure catastali dei terreni non corrispondono alle qualità colturali presenti nello stato dei luoghi (normativa di riferimento: D.L. 03/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286). Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica catastale di variazione colturale i cui costi di regolarizzazione riguardano il compenso di € 200,00 per l'elaborazione della pratica a firma di un professionista abilitato.

Gli immobili pignorati risultano occupati dall'esecutato.

Pratiche edilizie: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Dai titoli di

provenienza dell'immobile, la Casa Colonica è stata costruita nell'anno 1950 dall'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo e quindi realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. Dalla ricerca eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Canosa di Puglia, non si riscontra alcuna pratica edilizia relativa alla realizzazione dell'immobile ad eccezione di una pratica edilizia (Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 protocollata il 30/07/2003 al n. 12881 riguardante i lavori di realizzazione di una recinzione in muratura e rete metallica e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (opere interne ed esterne - da realizzare al fabbricato rurale) ed in particolare: realizzazione di recinzione in muratura e rete metallica, rimozione dell'intonaco dalle pareti interne ed esterne, rimozione di infissi interni ed esterni, rimozione pavimento, rivestimento e massetto, rifacimento intonaco interno ed esterno, posa in opera di nuovi infissi interni ed esterni, posa in opera di nuovi pavimenti e rivestimenti bagno e cucina, sistemazione del solaio di copertura (nuova guaina bitumata e tegole), risanamento del solaio con pulitura dei ferri ossidati, rifacimento degli impianti idrico ed elettrico. L'esecuzione delle opere sopra citate previste nella pratica non modificavano la superficie utile ed il volume dell'unità immobiliare in oggetto. Anteriormente all'entrata in vigore della L. 765/1967 (avvenuta il 01/09/1967) non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato pertanto gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi. In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi confrontato con la pratica edilizia del 30/07/2003, con la documentazione fotografica allegata alla suddetta pratica e con la planimetria catastale presentata in data 11/05/2007, sono emerse alcune opere difformi realizzate in assenza dal permesso di costruire o dalla SCIA ad esso alternativa riguardanti: 1) la realizzazione di una tettoia a

copertura di un portico; 2) l'ampliamento per la presenza di un piccolo bagno della superficie netta di mq 3,80 fuori dalla sagoma del fabbricato; 3) la diversa distribuzione interna tra ambienti con rimozione di muro portante; 4) le trasformazioni di aperture esterne per spostamento di una finestra, per chiusura parziale di una finestra, per allargamento di una finestra, per chiusura di una finestra, per trasformazione di una porta finestra in finestra, per chiusura di una porta finestra. Gli interventi non rientrano tra le opere abusive sanabili con condono perché le ragioni di credito per le quali è nata la vendita forzata non sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (02/10/2003). Per le difformità riguardanti i punti 1) e 2) il regime di competenza riguarda il Permesso di costruire o presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al Permesso di costruire (SCIA alternativa). Per le difformità riguardanti i punti 3) e 4) il regime edilizio di competenza riguarda la presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). L'intervento al punto 2) può essere sanato in quanto, qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiari inferiori a mq 10.000, è consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente. Pertanto tutti gli interventi possono essere sanati e oggetto della domanda di rilascio di permesso in sanatoria in quanto allo stato attuale sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. "doppia conformità"). Si fa riferimento in particolare alla procedura di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, applicabile alle irregolarità edilizie consistenti nell'esecuzione di interventi in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire o 68 di 105 69 di 105 dalla SCIA ad esso alternativa in cui il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge (come in questo caso), in misura pari al contributo stesso (interventi indicati al comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale). Nel caso specifico l'oblazione del contributo di costruzione per la regolarizzazione degli interventi difformi realizzati

senza titolo abilitativo ammonta ad euro 4.391,95 e gli oneri per la presentazione della pratica di sanatoria relativi al compenso del professionista abilitato ammontano ad euro € 4.000,00.

PREZZO BASE: € 143.594,00 (euro euro centoquarantatremilacinquecentonovantaquattro//00)

OFFERTA MINIMA: € 107.695,50 pari al 75% del prezzo base (euro centosettemilaseicentonovantacinque/50).

Rilancio minimo di gara: € 2.200,00 (euro duemiladuecento//00)

=====

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri ed ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonché la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alla relazione di stima, comprensiva degli allegati, a firma del Geom. Luigi Cipriani; la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della suddetta relazione; pertanto, nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta dall'offerente, del seguente tenore letterale: "Il sottoscritto (nome e cognome), nato a...il... dichiara di aver prima d'oggi letto, studiato ed approfondito la c.t.u., comprensiva degli allegati, relativamente all'immobile oggetto della propria offerta di acquisto e di accettarne il contenuto integralmente senza eccezioni o riserve".

VENDITA SINCRONA TELEMATICA (12 GENNAIO 2027 ORE 10:00)

L'offerta telematica per partecipare alla vendita dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente e dovrà essere presentata a pena di inefficacia **entro le ore 12,00 del giorno 11 GENNAIO 2027** con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante

compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet tramite il www.spazioaste.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.

Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

Si precisa:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n.380/2021), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- che la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita nell'espropriazione forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, 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 risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 co. 6 della L. n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 co. 5 del D.P.R. n. 380/2001, al fine di

richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, entro il termine di 120 giorni. Resterà inoltre a carico dell'aggiudicatario ogni onere di adeguamento alla vigente normativa catastale e in particolare alla normativa di cui al D.L. n.78/2010, convertito in L. n.122/2010, in caso di trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione o diritti reali;

-che le spese di aggiudicazione e gli onorari del professionista, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c., 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.;

-che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

-che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

* * *

Il presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia Astelegale.net (<https://pvp.giustizia.it>), e, unitamente all'ordinanza per esteso ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet gestiti dalle società Astelegale.net e Abilio.

Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Canosa di Puglia.

Per l'ipotesi di ricorso al finanziamento bancario, si informa che esiste apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet www.abi.it.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

a- Chiunque, eccetto il debitore esecutato e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla gara; gli interessati all'acquisto potranno formulare l'offerta personalmente od a mezzo di procuratore legale per persona da nominare ex artt. 579 co. 3 e 583 c.p.c.;

b- l'offerta dovrà essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente **entro le ore 12,00 dell'11 GENNAIO 2027**, giorno precedente la vendita, con le modalità di cui al capo III del D.M. n.32/2015 di seguito sintetizzate:

b.1) gli interessati all'acquisto dovranno formulare l'offerta mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul portale del Gestore della vendita www.spazioaste.it. A tale modulo è possibile accedere dalla scheda relativa al lotto in vendita. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche";

b.2) l'offerta dovrà essere inviata a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, e 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;

b.3) l'offerta, a pena di 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;

b.4) in alternativa, sarà possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica ai sensi dell'art. 12 co. 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa allorché saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

b.5) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n.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", con carta di credito o bonifico bancario;

c) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

d) l'offerta è irrevocabile, salvi i casi di cui all'art. 571 co.3 c.p.c., ovvero che: 1) il giudice disponga l'incanto; 2) siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

e) l'offerta deve contenere:

e.1) l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., residenza/domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 co. 2 del D.M. n. 32/2015.

In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed all'offerta dovrà allegarsi anche copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo.

In caso di offerente minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ed all'offerta dovrà allegarsi copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

Nel caso in cui l'offerente sia una ditta individuale, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della ditta, inclusi partita iva/codice fiscale, ed all'offerta dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese di data non anteriore a tre mesi.

Nel caso di offerente nella qualità di legale rappresentante di una società (sia essa di persone che di capitali), l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della società, inclusi partita iva/codice fiscale, ed all'offerta dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese di data non anteriore a tre mesi dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente. In caso di società di capitali amministrate da un Consiglio di Amministrazione occorre allegare anche l'estratto autentico della delibera consiliare di autorizzazione.

Nel caso di offerta formulata da più persone, alla stessa andrà allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti -per atto pubblico o per scrittura privata autenticata- in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta o del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. Nell'offerta o nella procura dovranno specificarsi le quote o i diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti.

In caso di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, quest'ultimo -in caso di aggiudicazione- perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte dovrà recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta.

Nell'occasione il procuratore legale depositerà al Professionista Delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al Professionista Delegato unitamente alla parte per cui ha formulato l'offerta la quale dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina. Di tale operazione il Professionista Delegato redigerà apposito verbale che depositerà nel fascicolo telematico per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria ed a spese dell'aggiudicatario.

e.2) l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura, l'anno e il numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura ed il nome del Professionista Delegato alla vendita;

e.3) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

e.4) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

e.5) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto dello stesso valore base (pari all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita), e dell'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed al codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

e.6) l'indicazione del 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 pari a centoventi giorni;

e.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

e.8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

f) cauzione nella vendita senza incanto: l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. n. 32/2015 sul conto corrente n. 1005596 della Banca BdM - Barletta intestato a "Procedura esec. immobiliare n. 204/2023 R.G. Es. Trib. Trani" al seguente IBAN: IT35S0542441350000001005596, con causale "Cauzione per offerta di acquisto lotto n. 2", con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12,00 del giorno precedente per l'esame delle offerte).

g) l'offerta è inefficace se: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

ESAME E MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

h) L'esame delle offerte, la deliberazione sulle stesse e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo il giorno **12 GENNAIO 2027, alle ore 10:00** col seguito, sul portale del Gestore delle vendite pubbliche www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica innanzi indicata.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.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.

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del suddetto Gestore della vendita previa registrazione sul portale;

i) modalità di deliberazione sulle offerte:

i.1) offerta unica:

Se l'offerta è pari o superiore al valore base (prezzo base) d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz'altro accolta. In questo caso il Professionista Delegato darà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto q).

Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto (e, dunque, risulta essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita), il Professionista Delegato darà luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e sempre che non siano presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto q).

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

i.2) pluralità di offerte:

In tutti i casi in cui vi siano più offerte valide, anche nel caso in cui una 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 con modalità

sincrona 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 dovesse risultare pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione al maggior offerente.

Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara dovesse risultare inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato non procederà all'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto q).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il Professionista Delegato aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore, fermo restando che, anche in questo caso, prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione eventualmente presentata, sempreché l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini della individuazione della offerta migliore, il Professionista Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, 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 siano 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.

l) All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà a questi ultimi restituito mediante

bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione medesima, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

m) L'offerente aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine di giorni centoventi, non suscettibile di proroghe, -o nel diverso inferiore termine indicato in offerta dalla aggiudicazione definitiva, detratta la somma già versata a titolo di cauzione, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 1005596 della Banca BdM - Barletta intestato a "Procedura esec. immobiliare n. 204/2023 R.G. Es. Trib. Trani" al seguente IBAN: IT35S0542441350000001005596, con valuta di accredito entro lo stesso termine.

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, nello stesso termine e nella misura indicata, mediante versamento diretto in favore della procedura delle somme erogate e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

n) Nello stesso termine stabilito per il pagamento del saldo prezzo, e con le stesse modalità di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), a copertura delle spese poste a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione nonché onorari del Professionista Delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c., 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..

Sempre nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato una dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art.22 del D. Lgs. n.231/2007 (dichiarazione antiriciclaggio). Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

o) In caso di mancato versamento, nel termine stabilito, del saldo del prezzo e del fondo spese, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att. c.p.c..

p) Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è di regola definitiva e non verranno prese in considerazione offerte in aumento presentate successivamente alla stessa.

q) Ogni creditore, entro i dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita, può presentare al Professionista Delegato, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 506 c.p.c..

r) Ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita - previo appuntamento- presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Domenico Monterisi in Barletta alla Piazza F. Conteduca n. 13 (e-mail: domenico.monterisi@gmail.com, pec: domenico.monterisi@legalmail.it; tel. 0883.521463).

s) La richiesta di visita degli immobili da parte degli interessati all'acquisto dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

t) I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita sono depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Trani, custoditi in copia presso lo studio del Professionista Delegato nonché pubblicati (con omissione dei dati sensibili) sui siti internet www.astalegale.net e www.venditegiudiziarieitalia.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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

Ai sensi del D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003 si omettono i nomi dei debitori eseguiti.

Barletta, lì 24/9/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Domenico Monterisi