



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Damiano Gadaleta con studio in Molfetta al Viale Pio XI, 40/26-27, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Trani dott.ssa Maria Azzurra Guerra, con Ordinanza resa in data 06.11.2023 nella procedura esecutiva n. 43/2023 R.G.Es.

A V V I S A

che il giorno **06/06/2024 alle ore 10.30** si procederà alla vendita senza incanto mediante modalità telematica di cui all'art. 21 d.m. 26 febbraio 2,015, n.32 "Vendita sincrona telematica" tramite la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it, secondo le condizioni di vendita in seguito specificate, dell'immobile descritto.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Bene n. 1 - piena proprietà di un di terreno agricolo sito ad Andria in contrada Finizio cn.

Il fondo è ubicato in un' area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

Allo stato l'immobile è libero.

Bene n. 2 - piena proprietà di un rustico sito ad Andria in contrada Finizio cn, della superficie



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

commerciale di 52,00 mq.

L'unità immobiliare è un piano terra con due accessi che portano al fabbricato rurale di cui il primo accesso affaccia sulla strada comunale ed il secondo per il tramite di un vialetto interpodereale che da accesso al fabbricato ma anche ad altre proprietà.

Allo stato l'immobile è libero.

Identificati catastali

Bene n. 1: Identificato al catasto terreni: al foglio 184, particella 102, qualità/classe seminativo 5, superficie 7649 mq, reddito dominicale € 7,90, reddito agrario € 13,83, nonché al foglio 184, particella 164, qualità/classe seminativo 5, superficie 4500 mq, reddito dominicale € 4,65, reddito agrario € 8,13.

Bene n. 2: Identificato al catasto fabbricati: al foglio 184, particella 404, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 euro.

Destinazione urbanistica

Bene n. 1: L'immobile ricade per destinazione



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

urbanistica con riferimento alla Rete Natura 2000, ai sensi della direttiva comunitaria 92/43/CEE, nelle zone di protezione SIC e ZPS DENOM: IT9120007 Murgia Alta, in riferimento al P.A.I. le particelle sono poste nelle vicinanze di un reticolo idrografico, in riferimento al Parco Nazionale dell'Alta Murgia (P.A.M.) le particelle ricadono nel territorio del Parco Nazionale dell'Alta Murgia, in riferimento al PPTR le particelle ricadono in ambito paesaggistico nell'Alta Murgia con figura territoriale l'altopiano Murgiano. Per i beni paesaggistici di cui all'art. 134 del d.lgs. 42/2004 e all'art. 38 co. 2 delle NTA del PPTR le particelle sono interessate da BP142_F parchi e riserve Parco Nazionale dell'Alta Murgia e BP_136_ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, per gli ulteriori contesti paesaggistici di cui all'art. 143 co. 1 lett. E del d.lgs. n. 42/2004 e all'art. 38 co. 3 delle NTA del PPTR le particelle sono interessate da UCP siti di rilevanza naturalistica.



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

Non vi è difformità urbanistica.

Bene n. 2: L'immobile ricade per destinazione urbanistica con riferimento alla Rete Natura 2000, ai sensi della direttiva comunitaria 92/43/CEE, nelle zone di protezione SIC e ZPS DENOM: IT9120007 Murgia Alta, in riferimento al P.A.I. la particella è posta nelle vicinanze di un reticolo idrografico, in riferimento al Parco Nazionale dell'Alta Murgia (P.A.M.) la particella ricade nel territorio del Parco Nazionale dell'Alta Murgia, in riferimento al PPTR la particella ricade in ambito paesaggistico nell'Alta Murgia con figura territoriale l'altopiano Murgiano. Per i beni paesaggistici di cui all'art. 134 del d.lgs. 42/2004 e all'art. 38 co. 2 delle NTA del PPTR la particella è interessata da BP142_F parchi e riserve Parco Nazionale dell'Alta Murgia e BP_136_ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, per gli ulteriori contesti paesaggistici di cui all'art. 143 co. 1 lett. E del d.lgs. n. 42/2004 e all'art. 38 co. 3 delle NTA del



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

PPTR la particella è interessata da UCP siti di rilevanza naturalistica.

Non vi è difformità urbanistica.

Regolarità edilizia e catastale

Bene n. 1 Non vi sono difformità edilizie e catastali.

Bene n. 2 Non vi sono difformità edilizie e catastali.

L'immobile da una stima effettuata comparando edifici limitrofi e non trovando nessun riferimento edilizio presso il comune di riferimento, si presume essere stato realizzato, prima del 1967, nel 1960.

Certificazioni energetiche

Bene n. 1 Non esiste il certificato energetico dell'immobile

Bene n. 2 Non esiste il certificato energetico dell'immobile

Provenienza dell'immobile

L'immobile è derivato da decreto di trasferimento del Tribunale di Trani in data 11 Febbraio 2002, repertorio n. 75, trascritto presso la conservatoria dei registri



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

immobiliari di Trani in data 20/12/2002 ai nn.
25418/18694.

PREZZO BASE: € 33.817,50

(Trentatremilaottocentodiciasetteeuro/cinquantacentesimi)

OFFERTA MINIMA: € 25.364,13 (Venticinquemilatrecentosessantaquattro/tredicicentesimi)

rilancio minimo in caso di gara: € 1000,00

(Milleuro/zerocentesimi)

La relazione di stima degli immobili suddetti, nonché l'ordinanza di vendita di cui innanzi sono pubblicati sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it - Abilio s.p.a., gobidreal.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La predetta vendita avrà luogo al prezzo base e con le offerte minime in aumento innanzi indicati ed alle altre condizioni e modalità di seguito riportate.

1) Le offerte, in bollo da 16,00, a pena di inefficacia, devono essere sottoscritte digitalmente dall'offerente, è irrevocabile e dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente la vendita con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita (www.venditegiudiziarieitalia.it). L'offerta s'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.

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



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

3) Le offerte debbono contenere: A) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella 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) Ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; C) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; D) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; E) il prezzo offerto, non inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita diminuito di un quarto (offerta minima) e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario ed il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; F) il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni; G) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; H) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; I) per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta, il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina.

4) All'offerta telematica dovrà essere allegato il documento d'identità ed il codice fiscale ed indicato il regime patrimoniale dell'offerente.

5) Le offerte, a pena di inefficacia debbono essere, altresì, corredate dalla cauzione determinata in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto dallo stesso offerente da versarsi



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

mediante bonifico bancario ex art. 12 del D.M. n. 32/2015 sul conto corrente intestato al Tribunale di Trani Rges. Imm. 43/2023 con le seguenti coordinate bancarie: IT27J0103041562000002599877 con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito con valuta di accredito sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per offrire (entro le ore 12 del giorno precedente l'esame delle offerte) con causale "proc.n. 43/2023 R.G.Es., indicare il numero del Lotto, versamento cauzione". 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 al netto dei costi di bonifico.

6) L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione ovvero se inferiore all'offerta minima o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità di cui sopra.

7) Ognuno tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma.

8) In caso di unica offerta, pari o superiore al valore stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

9) In caso di pluralità di offerte, 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 secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di tre minuti. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore, fermo restando che anche in questo caso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione che sia stata presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'anteriorità 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 stati presentate istanza 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.

10) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente al professionista delegato esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

11) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte ed all'ora indicata dal medesimo professionista delegato mediante modalità telematica di cui all'art. 21 del d.m. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica".

12) Entro le ore 12,00 del centovesimo giorno dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta, dovrà avvenire il versamento del prezzo di aggiudicazione, tramite bonifico "eseguito", con valuta di accredito sul conto della procedura, IBAN della procedura IT27J0103041562000002599877, causale bonifico "Versamento saldo prezzo procedura es. imm. 43/2023, indicando altresì il numero del lotto", detratta la cauzione già versata e dedotta la somma corrispondente all'eventuale credito fondiario dell'Istituto procedente o intervenuto, somma quest'ultima che dovrà essere versata, nel medesimo termine, direttamente all'Istituto di credito a norma dell'art. 41 T.U. 01.09.1993, n.385. 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



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

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.

13) Nello stesso termine e con le stesse modalità stabilite per il versamento del saldo prezzo (con l'accortezza che in caso di bonifico si indichi la causale "Versamento fondo spese, procedura 43/2023, indicando altresì il numero del lotto), l'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento del fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni) a copertura delle spese poste a suo carico. In particolare sono a carico dell'aggiudicatario le spese e le imposte necessarie per la registrazione, la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, nonché gli onorari, anche ex art. 179 bis disp. att. c.p.c..

14) Le spese di aggiudicazione e le successive e gli onorari del professionista Delegato, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 179 bis disp. Att. Del c.p.c., con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che saranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

15) Si rende nota l'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, il cui elenco è disponibile sul sito internet www.abi.it.

16) La vendita avrà 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, a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

17) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per adeguamenti di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate) anche se occulti, non conoscibili 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.

18) Gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

19) Per ogni altra condizione e modalità della vendita si fa espresso riferimento all'Ordinanza di vendita delegata del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Trani ed alle vigenti disposizioni di legge.

Si omette il nome del debitore e dei confinanti ai sensi del D.L. n. 196 del 2003.

Ulteriori informazioni relative alla vendita possono essere fornite dal professionista delegato nei giorni di Lunedì, Mercoledì, Venerdì dalle ore 16.30 alle ore 19.00, presso il suo studio legale o telefonicamente al n. 0803351858 a chiunque vi abbia interesse.

Molfetta, 27.03.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Damiano Gadaleta


