



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta dott. Rosalba Torelli, dottore commercialista, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Trani, con studio in Corato (BA) alla Piazza Caduti di Via Fani n. 5, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Francesca Pastore, con ordinanza resa in data 6/10/2022, notificata in data 10/10/2022, e successivi decreti ex art. 591 ter c.p.c. resi in data 13/10/2023 e 15/07/2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 242/2020 R.G.Es.,

RENDE NOTO

che procederà alla vendita sincrona telematica dei seguenti beni immobili.

LOTTO N. 1 formato da:

A) Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato per le attività produttive agricole in Terlizzi Via Corigliano - Contrada Pezza Cogna snc, della superficie commerciale di mq. 341,99. L'immobile è costituito da più corpi di fabbrica e da terreno circostante di pertinenza. Consiste in una costruzione residenziale, villa singola con annesso vano deposito, a cui si accede da cancello in ferro posto sulla Via Corigliano. Il corpo di fabbrica principale ha una struttura in pietra e si sviluppa su due livelli, mentre il vano deposito si sviluppa a piano terra e ha una struttura in cemento armato con tetto a falde.

L'ingresso al fabbricato è situato sulla facciata principale. Da esso ci si immette in un disimpegno su cui si affacciano quattro vani, dotati ciascuno di servizio igienico esclusivo. Ogni ambiente risulta areato naturalmente grazie alla presenza di un vano finestra. Tutti i vani risultano pavimentati e rifiniti. Gli impianti risultano tutti eseguiti, mancano gli elementi a completamento degli stessi. Risultano mancanti anche tutti i serramenti interni, sono presenti solo i serramenti esterni, sostanzialmente non in buono stato di conservazione. In adiacenza a questo blocco di camere, sulla destra rispetto all'ingresso principale, c'è un ampio vano e a seguire, con ingresso dal fronte laterale, il vano cucina con ripostiglio che è stato realizzato al di sotto della scala esterna di nuova realizzazione. Sempre sul fronte principale vi è una scala esterna in pietra che conduce al primo livello, in parte organizzato con vani e annessi servizi mentre la restante superficie non coperta è rifinita a terrazza.

Il vano deposito è costituito da una costruzione a piano terra in cemento armato con copertura a falde. Risulta pavimentato e le pareti intonacate, i servizi sono rivestiti con piastrelle e gli impianti sono stati eseguiti, mancano tutti gli elementi a completamento. Mancano molti infissi interni, battiscopa, elementi a completamento dell'impianto elettrico. Alle spalle del fabbricato principale sono stati realizzati dei piccoli corpi in muratura autoportante destinati a deposito e locali tecnici. Il terreno circostante di pertinenza presenta alberature importanti ma nel complesso non presenta una sistemazione a verde a seguito di progettazione delle aree esterne, non sono presenti impianti completi di illuminazione e di irrigazione.

L'immobile è stato ristrutturato nel 2012.

L'immobile è ubicato in zona rurale, in un'area agricola.

Identificativi catastali: catasto fabbricati, foglio 61, particella 76, sub 4, categoria D/10, piano terra e primo, rendita catastale € 1.932,50.

Pratiche edilizie: Permesso di Costruire n. 37/2011 e successive varianti per lavori di consolidamento strutturale, ristrutturazione completa e cambio di destinazione ad uso agriturismo da eseguirsi all'immobile sito a piano terra e primo con pertinenti corpi accessori, presentata il 02/05/2011 con il n. 13464 di protocollo, rilasciata il 14/11/2011. Il PdC n. 37/2011 e successive varianti non presenta una chiusura dei lavori, con successiva agibilità, poiché gli stessi non sono ad oggi giunti a compimento.

L'unità immobiliare non presenta **difformità edilizie, urbanistiche e catastali.**

L'immobile ricade in zona "E - AGRICOLA" del PRG - piano regolatore generale vigente, giusto articoli 2.13 - 2.14 - 2.15 - 2.16 - 2.17 - 2.18 - 2.19 delle relative N.T.E., in forza di delibera C.S. n. 44 del 14/07/1994, approvato con delibera di G.R. n. 1051 del 04/08/2000 e variato con delibera di G.R. n. 7 del 16/01/2007, delibera di C.C. n. 40/2007, delibera di C.C. n. 24/2008, delibera di C.C. n. 7/2011 e delibera di C.C. n. 23/2011.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni normative previste in materia edilizia al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria a propria cura e spese, ove possibile, entro i termini previsti dalle norme di legge a decorrere dalla pubblicazione del decreto di trasferimento da parte dell'autorità giudiziaria.

Non risultano alla data della perizia spese condominiali insolute.

L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato in forza di denuncia di successione trascritta ai nn. 13701/12993 in data 28/04/1961.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato in forza di un contratto di affitto della durata di quindici anni con decorrenza 21/09/2010 e scadenza 21/09/2025, registrato a Bari in data 21/09/2010 al n. 17136. Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento, ma non è stato trascritto;

B) piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo in Terlizzi della superficie commerciale di mq. 2.897. Trattasi di suolo agricolo in agro di Terlizzi, fronte Strada Vicinale Corigliano, Contrada Pezza Cogna, a forma trapezoidale allungata, il lato su fronte stradale si sviluppa per circa 34 metri e risulta recintato con muretto in cemento e sovrastante struttura in ferro. In maniera assiale è presente un ampio cancello in ferro da cui ha inizio un viale che conduce all'immobile di cui alla lettera A). Il fondo si sviluppa in profondità per una lunghezza media di circa 110 metri, la sua orografia è pianeggiante e la piantumazione predominante è caratterizzata da alberature di ulivo. Risulta completamente recintato con muratura. Mancano i sistemi irrigui.

Identificativi catastali: catasto terreni, foglio 61, particella 75, porzione AA, qualità/classe uliveto 2, superficie 2.872, reddito agrario € 11,12, reddito dominicale € 14,83; foglio 61, particella 75, porzione AB, qualità/classe vigneto 1, superficie 25, reddito agrario € 0,21, reddito dominicale € 0,38.

Destinazione urbanistica: l'immobile ricade in zona "E - AGRICOLA" del PRG - piano regolatore generale vigente, giusto articoli 2.13 - 2.14 - 2.15 - 2.16 - 2.17 - 2.18 - 2.19 delle relative N.T.E., in forza di delibera C.S. n. 44 del 14/07/1994, approvato con delibera di G.R. n. 1051 del 04/08/2000 e variato con delibera di G.R. n. 7 del 16/01/2007, delibera di C.C. n. 40/2007, delibera di C.C. n. 24/2008, delibera di C.C. n. 7/2011 e delibera di C.C. n. 23/2011.

L'unità immobiliare non presenta **difformità edilizie, urbanistiche e catastali**.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni normative previste in materia edilizia al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria a propria cura e spese, ove possibile, entro i termini previsti dalle norme di legge a decorrere dalla pubblicazione del decreto di trasferimento da parte dell'autorità giudiziaria.

L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato in forza di denuncia di successione trascritta ai nn. 13701/12993 in data 28/04/1961.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato in forza di un contratto di affitto della durata di quindici anni con decorrenza 21/09/2010 e scadenza 21/09/2025, registrato a Bari in data 21/09/2010 al n. 17136. Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento, ma non è stato trascritto;

- C) piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo in Terlizzi della superficie commerciale di mq. 2.106. Trattasi di suolo agricolo in agro di Terlizzi, via Corigliano, Contrada Pezza Cogna, a forma trapezoidale allungata, l'immobile risulta recintato con muratura alta, si sviluppa per una lunghezza media di circa 70 metri, la sua orografia è pianeggiante e la piantumazione predominante è caratterizzata da alberature di ulivo. Mancano i sistemi irrigui.

Identificativi catastali: catasto terreni foglio 61, particella 389, qualità/classe uliveto 2, superficie 2.106, reddito agrario € 8,16, reddito dominicale € 10,88.

Destinazione urbanistica: l'immobile ricade in zona "E - AGRICOLA" del PRG - piano regolatore generale vigente, giusto articoli 2.13 - 2.14 - 2.15 - 2.16 - 2.17 - 2.18 - 2.19 delle relative N.T.E., in forza di delibera C.S. n. 44 del 14/07/1994, approvato con delibera di G.R. n. 1051 del 04/08/2000 e variato con delibera di G.R. n. 7 del 16/01/2007, delibera di C.C. n. 40/2007, delibera di C.C. n. 24/2008, delibera di C.C. n. 7/2011 e delibera di C.C. n. 23/2011.

L'unità immobiliare non presenta **difformità edilizie, urbanistiche e catastali**.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni normative previste in materia edilizia al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria a propria cura e spese, ove possibile, entro i termini previsti dalle norme di legge a decorrere dalla pubblicazione del decreto di trasferimento da parte dell'autorità giudiziaria.

L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita a firma Notaio Roberto Demichele del 12/03/2009, Rep. n. 9455/4929, trascritto a Trani in data 19/03/2009 ai nn. 5321/3728.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato in forza di un contratto di affitto della durata di quindici anni con decorrenza 21/09/2010 e scadenza 21/09/2025, registrato a Bari in data 21/09/2010 al n. 17136. Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento, ma non è stato trascritto.

Prezzo base d'asta: € 70.600,00 (euro settantamilaseicento/00)

Offerta minima: € 52.950,00 (euro cinquantaduemilanovecentocinquanta/00)

Offerte in aumento: € 1.450,00 (euro millequattrocentocinquanta/00)

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **senza incanto il giorno 8 aprile 2025 alle ore 11.00**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32: "Vendita sincrona telematica" sul portale internet: www.astetelematiche.it.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE
(salvo quanto diversamente disposto nei singoli estratti di avviso)

A) L'offerta per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c., dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente e dovrà essere presentata entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno non festivo che precede la vendita (7 aprile 2025)** 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 (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); 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, residenza, 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 nonché una fotocopia del documento di identità di quest'ultimo. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; 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 fino a un quarto del valore base, e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 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.

All'offerta telematica dovrà essere allegato il documento di identità, il codice fiscale nonché certificazione attestante il regime patrimoniale dell'offerente.

C) Sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12, comma 4[^], e 13 del D.M. 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 all'esame delle offerte (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi), d.1) il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; d.2) 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; d.3) 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;

Cauzione Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto da versarsi mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n.

32/2015 sul conto corrente acceso a nome della procedura “Proc. Esec. 242/2020 Trib. Trani” con le seguenti coordinate IBAN: IT 87 P 03032 41470 010000793247, con allegazione all’offerta della ricevuta del bonifico “eseguito” con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (giorno non festivo precedente l’esame delle offerte 7 aprile 2025), con causale “Proc. Esec. n. 242/2020 versamento cauzione vendita 08/04/2025 Lotto n. 1”.

Sarà inefficace l’offerta: a) priva dei requisiti di cui alla precedente lettera B); b) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; c) inferiore all’offerta minima; d) non accompagnata dalla cauzione nella misura suddetta.

Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse 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, 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 commessione all’indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

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.

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 ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all’espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Istanza di assegnazione 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.

Presso il Professionista è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

I testi integrali della relazione di stima e dell’ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito “astegiudiziarie.it” e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Finanziamenti I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it;

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, sicchè 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, sicchè 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.

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

Tutte le attività delegate saranno effettuate dal sottoscritto professionista presso il proprio studio in Corato (BA) alla Piazza Caduti di Via Fani n. 5; per ogni ulteriore informazione tutti gli interessati potranno contattare il professionista delegato al numero tel./fax 080/3720090, cell. 333/8058545, pec: rosalbatorelli@odcetrani.it, e-mail: torelli.rosalba@gmail.com.

Corato, 20 gennaio 2025

Il professionista delegato e custode
dott. Rosalba Torelli