



TRIBUNALE DI TRANI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SINCRONA TELEMATICA**

Procedura Esecutiva Immobiliare N.100/2019 R.G. Es.

Il sottoscritto Avv. Daniela Campanile, con studio in Andria, Piazza Ruggero Settimo n.24, professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Mauro M. **Marangio** giusta ordinanza del 13.9.2021 e successivo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Diletta Calò del 23.9.2025, rende noto che il giorno **24 marzo 2026 alle ore 10.00 con il seguito, sul portale internet www.astetelematiche.it, si procederà alla vendita giudiziale senza incanto** mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32: "*Vendita sincrona telematica*" degli immobili di seguito descritti.

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 **dell'appartamento sito in Canosa di Puglia SS 93 Km. 32,20 – frazione Loconia**, civico 35, della superficie commerciale di mq. 90,00.

La tipologia è quella di una casa colonica a piano terra, con un'area scoperta antistante, delimitata da ringhiere e cancello.

L'appartamento, di modesta qualità, si compone di un ambiente unico ad uso cucina/soggiorno, un bagno e due camere da letto. Ogni ambiente è dotato di luce e areazione diretta. Sono presenti impianto elettrico e di riscaldamento, e nella zona giorno è installato uno split per raffreddamento estivo. Le finiture sono medio-basse.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati **Comune di Canosa di Puglia**, foglio 80 particella 843 sub 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie consistenza mq.87, Rendita Catastale Euro 255,65 **Euro**, SS 93 SNC piano T.

Conformità urbanistico edilizia – agibilità

L'immobile risulta realizzato prima del 1967; non è dotato di certificato **di** agibilità.

Conformità catastale

E' stata rilevata una lieve difformità di posizione delle aperture finestrate e di una tramezzatura interna. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di un aggiornamento catastale. L'immobile risulta dunque catastalmente non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: adeguamento catastale telematico Euro 600,00.

Stato occupazionale

L'immobile è occupato dal debitore.

Provenienza

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di assegnazione e divisione a rogito del Notaio Paolo Porziotta di Andria del 23.12.2016, rep. 32224/18403, trascritto a Trani il 30.12.2016 ai nn.27650/21077 e 27651/1078, nonché in virtù di successione legittima, giusta denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Barletta il 31.5.2010 n.754, vol. 9990.

VALORE BASE D'ASTA: Euro 36.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 27.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: 720,00

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 **del terreno agricolo a Canosa di Puglia - frazione Loconia, alla contrada "Pantanelle" o "Socialisti"**, della superficie di circa ettari 2.24.17 (ettari due, are ventiquattro e centiare diciassette).

Trattasi di terreni agricoli contigui divisi in due blocchi, entrambi prospicienti il torrente Locone. L'orografia è pianeggiante e l'esposizione al sole è buona. E' presente impianto di irrigazione.

I terreni sono per la maggior parte coltivati a vigneto per uva da vino con tipologia a tendone, mentre parte della p.lla 918 e le p.lle 924, 914 e 234 del foglio 80, catastalmente classificate le prime come vigneto e l'ultima come seminativo, sono effettivamente coltivate a pescheto, come da definitiva precisazione dell'esperto stimatore Arch. Flavio Pinto del 18.10.2021.

A carico della particella 921 grava servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore degli appezzamenti riportati al catasto terreni del Comune di Canosa di Puglia al foglio 80 particelle 928 e 929, come da atto per Notaio Paolo Milone del 4.5.2017, rep. n.2648, racc. n.1939, registrato a Barletta il 5.5.2017 al n.3728/1T.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni comune di Canosa di Puglia, **foglio 80**, particelle:

- **195**, vigneto di classe 1, superficie mq. 5.378, reddito agrario Euro 44,44, reddito dominicale Euro 79,16;
- **234**, seminativo di classe 1, superficie mq. 1.680, reddito agrario Euro 4,77, reddito dominicale Euro 10,41;
- **287**, vigneto classe 1, superficie mq.37, reddito agrario Euro 0,31, reddito dominicale Euro 0,54;
- **288**, vigneto classe 1, superficie mq.25, reddito agrario Euro 0,21, reddito dominicale Euro 0,37;
- **598**, seminativo classe 1, superficie mq.170, reddito agrario Euro 0,48, reddito dominicale Euro 1,05;
- **914**, vigneto classe 1, superficie mq.791, reddito agrario Euro 6,54, reddito dominicale Euro 11,64;
- **916**, vigneto classe 1, superficie mq.25, reddito agrario Euro 0,21, reddito dominicale Euro 0,37;
- **918**, vigneto classe 1, superficie mq. 9.525, reddito agrario Euro 78,71, reddito dominicale Euro 140,20;

- **919**, vigneto classe 1, superficie mq. 470, reddito agrario Euro 3,88, reddito dominicale Euro 6,92;
- **920**, vigneto classe 1, superficie mq. 2.986, reddito agrario Euro 24,67, reddito dominicale Euro 43,95;
- **921**, vigneto classe 1, superficie mq. 193, reddito agrario Euro 1,59, reddito dominicale Euro 2,84;
- **924**, vigneto classe 1, superficie mq. 1.092, reddito agrario Euro 9,02, reddito dominicale Euro 16,07;
- **926**, vigneto classe 1, superficie mq. 145, reddito agrario Euro 0,37, reddito dominicale Euro 0,66.

Situazione urbanistica: il Certificato di Destinazione Urbanistica del 15.12.2025 individua le seguenti specificità, compatibili con conduzione agricola:

1. l'immobile distinto in Catasto con fg. 80 p.lle 195-287-288-598-914-916-918-919 ha la seguente destinazione urbanistica:
"Ricade in CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO E PAESAGGISTICO RELATIVO PER IL 100% CIRCA";
2. l'immobile distinto in catasto con fg. 80 p.la 234 ha la seguente destinazione urbanistica:
"Ricade in CUC.SL, CONTESTO URBANO CONSOLIDATO SPECIALE "LOCONIA" PER IL 100% CIRCA".

Inoltre, entrambi gli immobili di cui al punto 1 e 2 sono interessati da:

- **fascia di rispetto Impianti Speciali (depuratore);**
- **U.C.P. Parco Agricolo Multifunzionale;**
- **U.C.P. Coni di Visuale;**
- **U.C.P. fascia di rispetto Sito Storico Culturale.**

Conformità catastale: la classificazione catastale è parzialmente difforme, con riferimento alle particelle 918, 924, 914 e 234 del foglio 80, catastalmente classificate le prime come vigneto e l'ultima come seminativo, ma effettivamente coltivate a pescheto. La difformità, che interessa solo la classe, è regolarizzabile con un costo di circa Euro 100,00 per particella, oltre agli onorari tecnici computabili in Euro 500,00 circa.

Stato occupazionale

I terreni sono occupati dal debitore, che provvede alla coltivazione.

Provenienza: l'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di assegnazione e divisione a rogito del Notaio Paolo Porziotta di Andria del 23.12.2016, rep. 32224/18403, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani il 30.12.2016 ai nn.27650/21077 e 27651/1078, nonché in virtù di successione legittima, giusta denuncia presentata all'Agenzia delle Entrate di Barletta il 31.5.2010 n.754, vol. 9990.

VALORE BASE D'ASTA: Euro 40.360,00

OFFERTA MINIMA: Euro 30.270,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: 810,00

La descrizione di quanto oggetto del presente avviso è tratta dalla relazione di Consulenza Estimativa Giudiziaria dell'**Arch. Flavio Pinto**, e della successiva sua nota di precisazione del 18.10.2021, pubblicate insieme al presente avviso e all'Ordinanza di Vendita del Giudice dell'Esecuzione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza di detta relazione di Consulenza Estimativa Giudiziaria, con la relativa nota di precisazione del 18.10.2021, di cui gli offerenti dovranno sottoscrivere apposita dichiarazione.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Offerte telematiche nella vendita senza incanto

a) L'offerta per partecipare alla vendita, in bollo da Euro 16,00, deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente; è irrevocabile (salvi i casi dell'art.571 co. 3 c.p.c.) e dovrà essere presentata, a pena di inefficacia, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (ore 12:00 del giorno 23 marzo 2026)** in via telematica con le modalità di cui al capo III del D.M. n.32/2015 ossia 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.astetelematiche.it e trasmissione a mezzo pec all'indirizzo 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).

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

b) L'offerta di acquisto deve contenere:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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, nell'offerta devono essere indicati anche i corrispondenti **dati** del coniuge; nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minore, l'offerta va sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorrerà riportare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita iva e il codice fiscale, e allegare un certificato recente rilasciato dalla Camera di Commercio; nell'ipotesi in cui l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia essa di persone o di capitali, occorrerà riportare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita iva e il codice fiscale, nonché allegare un certificato recente rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società e la legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della stessa;

2. l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura e il nome del professionista delegato alla vendita;
3. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
4. i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
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 ad un quarto del valore base (il prezzo offerto dovrà quindi essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita);
6. l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, all'orario, al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
7. 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;
8. la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima;
9. 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 all'esame delle offerte (computati anche i giorni festivi e/o non lavorativi), il procuratore legale aggiudicatario provvisorio deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta, depositando altresì la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparendo innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per la quale ha formulato l'offerta, che dichiarerà allo stesso professionista delegato di accettare la nomina.

Cauzione

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata una **cauzione** di importo complessivo **pari al 10% del prezzo offerto**, mediante bonifico bancario ex art.12 D.M. n.32/2015 sul conto corrente intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n.100/2019 R.G.Es. Tribunale Trani – IBAN IT16T0710141340000000004699", con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto (con indicazione del numero lotto). All'offerta andrà quindi allegata la ricevuta del bonifico "eseguito", con valuta di accredito sul conto della procedura esecutiva immobiliare al più tardi entro la data ultima per il deposito delle offerte (giorno precedente la vendita telematica).

Inefficacia dell'offerta

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al precedente paragrafo.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal professionista delegato per la loro presentazione, all'ora indicata dallo stesso professionista mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. n.32/2015 "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.

Modalità di deliberazione sulle offerte

In caso di unica offerta:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz'altro accolta e il professionista delegato farà luogo alla vendita, anche nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione;
- b) se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto (ed è pertanto pari al 75% del predetto valore base), si darà luogo alla vendita nel caso in cui il professionista delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

In tutti i casi di pluralità di offerte:

nel caso in cui vi siano più 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 d'asta indicato nel presente avviso di vendita, non si procederà all'aggiudicazione se saranno state presentate istanze di assegnazione.

Se la gara non può aver 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, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella depositata per prima sia inferiore al valore base d'asta, prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione che sia stata eventualmente presentata.

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

Versamento del prezzo

L'offerente verserà il saldo, previa detrazione della sola cauzione già versata, nel termine indicato in offerta o, in mancanza, nel termine di **centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, termine non suscettibile di proroghe**, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, ossia sul conto corrente intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n.100/2019 R.G.Es. Tribunale Trani – IBAN IT16T0710141340000000004699".

In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B), il versamento dovrà avvenire 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 di **centoventi giorni dall'aggiudicazione, termine non suscettibile di proroghe**, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente di cui innanzi, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui quelle di registrazione, trascrizione e volturazione, e gli onorari del professionista delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita (art.179 bis II comma 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 comma 2 c.c.

Istanza di assegnazione

Entro i **dieci giorni antecedenti il 24 marzo 2026**, data fissata per la vendita senza incanto, ogni creditore 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.

Finanziamenti

Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire, per l'acquisto, della concessione di mutui ipotecari.

L'elenco degli istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito www.abi.it.

Condizioni della vendita

La vendita: a) avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto del presente avviso, 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 riduzione di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, difformità e oneri di qualsiasi genere (quali ad esempio oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianti alla normativa vigente, spese condominiali non pagate dal debitore) anche se occulti, inconoscibili o 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.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, non più tardi di 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; mediante l'affissione di n.20

Studio Legale Campanile

Piazza Ruggero Settimo 24 - 76123 Andria (BT)

Tel. e Fax...: 0883.544822

pec: daniela.campanile@pec.ordineavvocatitrani.it

e-mail: avv.daniela@studiolegalecampanile.it

P.IVA: 04529140727

manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Canosa di Puglia; mediante annuncio sul quotidiano La Repubblica – ed. locale nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunaletrani.it; www.giustizia.bari.it.

Rinvio

Per ogni altra condizione e modalità relativa alla vendita si fa espresso riferimento all'ordinanza di vendita delegata del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani Dottor Mauro M. Marangio del 13.9.2021 nonché alle vigenti disposizioni di legge.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati posso rivolgersi al professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario Avvocato Daniela Campanile, con studio in Andria, Piazza Ruggero Settimo n.24, primo piano (telefono 0883544822) o inviare le proprie richieste a mezzo posta elettronica agli indirizzi di PEO: avv.daniela@studiolegalecampanile.it o di PEC: daniela.campanile@pec.ordineavvocatitrani.it

Si omettono i nomi dei debitori eseguiti ai sensi del D.L. n.196 del 30 giugno 2003.

Andria, 8 gennaio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Daniela Campanile