



Tribunale di Trani
Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 85/2025

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO
SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto dott. Giuseppe MARIANI, dottore commercialista con studio in Andria (BT) al viale Don Luigi Sturzo n. 61, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare in intestazione giusta ordinanza resa in data 10/02/2026 dal G.Es. dott.ssa Diletta CALÒ,

AVVISA

che il giorno **09/10/2026** alle ore **10:30**, per il tramite della piattaforma web www.astetelematiche.it, si procederà alla vendita senza incanto del compendio pignorato di seguito descritto, con le modalità disciplinate dall'art. 21 D.M. 26/02/2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica" che prevedono la presentazione delle offerte esclusivamente in via telematica previo accesso e registrazione sul portale www.astetelematiche.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

Il compendio è ubicato in agro di Corato in contrada "Belluogo" o "Belloluogo" (a sud-est dell'abitato), corrispondente alla particella 108 del foglio 42, estesa per are 26,76 (compresa la porzione edificata), con accesso da Via Belluogo. Confina a Nord-Ovest con la particella 498, e per la restante parte con Via Belluogo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

La parte edificata è censita in catasto fabbricati al foglio 42, particella 108, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 111 m² Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 90 m², rendita euro 335,70.

L'immobile ha sagoma planimetrica rettangolare, e si sviluppa al livello di piano rialzato (attualmente destinato ad abitazione e veranda) e parziale piano terra/seminterrato (attualmente destinato a deposito), con affacci sull'area pertinenziale esterna. La copertura è piana, accessibile da una scala a chiocciola esterna a struttura metallica.

La porzione abitativa a piano rialzato si sviluppa su due livelli collegati da una piccola scala interna: cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno hanno altezza netta di 2,95 m. circa, mentre altre due piccole camere da letto, un secondo bagno ed il disimpegno che li collega hanno altezza netta pari a circa 2,30 m.

La sottostante porzione destinata a deposito si sviluppa in due vani aventi differenti altezze (circa 2,15 e 1,90 m) e differente quota di calpestio: quello con altezza maggiore ha accesso dall'area esterna attraverso un ampio portone metallico e dall'abitazione attraverso una rampa di scale; da esso si accede al secondo vano, seminterrato, che a sua volta si collega con una vasca di riserva idrica in calcestruzzo armato, sottostante parte del vano cucina.

Nella circostante area pertinenziale esterna, oltre numerose piante da frutto ed ornamentali, sono presenti i seguenti manufatti:

- un gazebo a pianta circolare e copertura tipo pagoda, con struttura in metallo e legno;

- una tettoia a copertura dei posti auto, con struttura in metallo e legno;
- una tettoia a struttura in legno adiacente ad un vano in muratura con copertura laterocementizia;
- un vano deposito con murature in tufo e copertura in legno;
- una legnaia con pareti in muratura e copertura in legno;
- una vasca/piscina con altezza d'acqua di circa 1 m.

L'intera area pertinenziale è delimitata da una recinzione con porzione basamentale in muratura e sovrastante ringhiera metallica, nella quale sono stati ricavati il cancello carrabile metallico con apertura elettrica ed un portoncino pedonale.

L'immobile risulta NON CONFORME a quanto riportato nell'unico titolo abilitativo rilasciato (Concessione Edilizia n.54 del 13 marzo 2000).

Le sostanziali DIFFORMITA' consistono in aumenti della cubatura e della superficie residenziale autorizzate, diversa distribuzione interna, modifica dei prospetti, realizzazione di elementi strutturali non denunciati, realizzazione di manufatti nell'area pertinenziale esterna (tettoie, depositi, vasca/piscina) in assenza di titolo abilitativo.

Potranno essere sanate richiedendo un titolo abilitativo in SANATORIA che preveda l'esecuzione di rilevanti opere, necessarie per riportare i valori dei predetti parametri di volumi e superfici a quelli legittimati dalla Concessione Edilizia, e per legittimare le opere realizzate all'esterno in assenza di titolo abilitativo.

La superficie convenzionale complessiva del fabbricato pignorato, determinata sulla base dell'attuale stato dei luoghi, è pari a 198,67 mq.

La superficie catastale totale, che corrisponde a quella delle porzioni legittimate dalla Concessione Edilizia n.54/2000 e riconducibili alla categoria A/7 (a tal proposito si evidenzia che la planimetria catastale corrisponde a quella del progetto concessionato) è pari a 111 mq. (residenza + veranda + copertura).

L'intera area costituente la particella catastale ricomprende una serie di manufatti ed arredi.

Nello specifico, in posizione centrale è posta la porzione edificata che consiste in un immobile avente sagoma planimetrica rettangolare, con quattro affacci sull'area pertinenziale esterna; sul perimetro sono presenti marciapiedi a struttura lapidea ed aree il cui calpestio è costituito da tappeti di erba sintetica.

L'ampio spazio esterno alla villa comprende:

- subito dopo l'accesso dal cancello carrabile e dal portoncino pedonale su Via Belluogo, in adiacenza al prospetto Nord-Ovest: aree piantumate a ridosso della recinzione esterna, ed un'area destinata a parcheggio, pavimentata in calcestruzzo, al cui interno è stata realizzata una tettoia avente pilastri in acciaio e struttura di copertura in legno;
- sulla destra dell'ingresso, nell'area contigua al prospetto Sud-Ovest: le due scale di accesso alla veranda, con sovrastante tettoia in legno; nella stessa zona, a ridosso della recinzione esterna, sono presenti alcune aree con piante ornamentali;
- nell'area contigua al prospetto Sud-Est: una tettoia con struttura interamente in legno addossata ad un vano chiuso su tre lati realizzato con muratura e copertura laterocementizia, una vasca/piscina (altezza d'acqua di circa 1 m.) con circostante porzione basamentale pavimentata in pietra, un gazebo a pianta circolare con pavimentazione in cotto e sovrastante tettoia tipo pagoda con pilastri in acciaio e copertura con struttura metallica e legno, un vano deposito con murature in tufo e copertura in legno, altre aree piantumate con numerose piante ornamentali e da frutto;

- nell'area contigua al prospetto Nord-Est: un manufatto destinato a legnaia realizzato con muratura e copertura in legno, altre aree piantumate a ridosso della recinzione esterna.

Il manufatto costituente la villa si sviluppa al livello di piano rialzato (attualmente destinato ad abitazione e veranda) e parziale piano terra/seminterrato (attualmente destinato a deposito e vasca di riserva idrica), mentre la sovrastante copertura è piana, con accesso tramite una scala a chiocciola esterna a struttura metallica addossata al prospetto Sud-Est.

L'intera superficie abitativa si compone di ampia cucina e soggiorno comunicanti con la veranda, quattro camere da letto, due bagni ed un disimpegno.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli: uno corrispondente a quello della veranda, che comprende cucina, soggiorno, camera matrimoniale, altra camera da letto, un bagno e parte del disimpegno, tutti con altezza netta interna di 2,95 m.; l'altro comprende le altre due camerette, il secondo bagno e la restante porzione del disimpegno, tutti con altezza interna pari a 2,30 m.

La porzione destinata a deposito si sviluppa in due ambienti con differente altezza: il primo con accesso diretto dall'area esterna (dal prospetto Nord-Ovest, attraverso un ampio portone metallico) e dall'interno (attraverso una rampa di scale), ha il calpestio a piano terra ed altezza utile di circa 2,15 m., e sottostà un soppalco a struttura metallica costituente il calpestio dei vani dell'abitazione aventi altezza utile di 2,30 m.; da codesto ambiente si scende in un altro vano deposito seminterrato, con altezza utile di circa 1,90 m, coperto da un solaio laterocementizio che costituisce il calpestio di parte della cucina.

Al di sotto della restante parte della cucina (più precisamente di quella realizzata con la chiusura di una porzione della veranda) è stata ricavata una profonda vasca di riserva idrica, con struttura interamente in calcestruzzo armato, avente altezza di circa 4,70 m. ed una capacità di oltre 50 mc. d'acqua; l'accesso avviene dalla cucina attraverso una botola ricavata nel solaio di copertura.

La struttura portante della villa è intelaiata in calcestruzzo armato, con solai piani laterocementizi.

Il piano di calpestio della copertura è costituito da un manto bituminoso.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, con inserti costituiti da un rivestimento "effetto cotto" in corrispondenza degli spigoli e della porzione basamentale (fino alla quota del piano rialzato).

Solo le tompagnature della porzione di veranda chiusa sono in tufo a vista.

Tutte le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in materiale ceramico.

I serramenti esterni sono in alluminio, con vetrocamera, risalenti all'epoca di edificazione; all'esterno di tutti gli infissi sono presenti grate metalliche.

Gli infissi interni sono in legno, alcuni dei quali ad anta, altri scorrevoli.

L'impianto termico è costituito da radiatori alimentati da un termocamino presente nel soggiorno, e da una caldaia murale installata nel deposito di altezza maggiore; il serbatoio del gas è installato nell'area esterna, in prossimità della legnaia.

L'autoclave è ubicata nel deposito seminterrato, in prossimità della parete che lo separa dalla vasca di riserva idrica.

La vasca serve sia l'impianto idrico interno che quello esterno, inclusa irrigazione; è alimentata da una tubazione proveniente da un pozzo artesiano esterno alla proprietà.

L'acqua viene trattata con un impianto di depurazione per renderla potabile.

Nell'area esterna è installata anche una fossa Imhoff.

È presente un impianto di climatizzazione estiva, realizzato con quattro unità split murali installate nella cucina ed in tre camere da letto.

È altresì presente un impianto antifurto, con fotocellule ad infrarossi all'esterno e volumetriche all'interno.

L'immobile ricade in "Zona E - Agricola" del PRG vigente nel Comune di Corato.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale della villa corrisponde alla pianta del progetto presentato per l'ottenimento della Concessione Edilizia n.54 del 13 marzo 2000.

L'immobile presenta numerose e sostanziali difformità rispetto al predetto titolo abilitativo, la cui sanabilità è condizionata alla presentazione di un titolo abilitativo in sanatoria.

Pertanto, al momento, in mancanza del predetto titolo, NON risulta possibile presentare una pratica di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria.

Regolarità edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato costruito in base a Concessione Edilizia n.54 rilasciata dal Comune di Corato in data 13 marzo 2000.

In data 1° ottobre 2001 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità n.88/01, sulla scorta della dichiarazione di conformità al progetto approvato e del collaudo statico.

Non è emersa l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie (anche a titolo di condono/sanatoria) presentate in data successiva all'originaria Concessione Edilizia.

Sono state rilevate numerose sostanziali difformità rispetto agli elaborati di progetto ed alla planimetria catastale (di fatto coincidente con la pianta del progetto concessionato), come di seguito precisato:

- il progetto prevedeva che entrambe le porzioni dell'immobile (destinate, rispettivamente, a "deposito/manufatto agricolo" ed a "casa rurale") si sviluppasse al livello di piano rialzato, potendosi accedere alla prima attraverso una rampa carrabile esterna alla sagoma del manufatto, ed alla seconda attraverso due scalette, annesse alla veranda;
- le due porzioni dovevano risultare tra loro separate da una muratura posta in corrispondenza della pilastrata centrale;
- l'intero volume sottostante il calpestio di piano rialzato doveva essere costituito da terrapieno.

Nell'attuale stato dei luoghi:

- la porzione di immobile destinata a residenza non solo occupa l'intera superficie di piano rialzato delimitata dalle tompagnature, ma è risultata chiusa anche una porzione della veranda, con conseguente spostamento delle scale di accesso ad essa;
- la porzione destinata a "deposito/manufatto agricolo" è risultata realizzata a quota di piano terra e seminterrato, in una porzione di immobile che in progetto era però indicata come terrapieno, ed è divisa in due vani aventi differenti quota di calpestio ed altezza utile: quello con altezza maggiore di circa 2,15 m. (corrispondente planimetricamente ad una porzione del deposito previsto in progetto) è a quota di piano terra, ed ha accesso

sia da un ampio portone metallico che lo separa dal giardino sia da una piccola scala che lo collega al disimpegno dell'abitazione, mentre quello con altezza minore (circa 1,90 m.) ha il piano di calpestio posto a quota di piano seminterrato e copertura costituita da un solaio laterocementizio (anche questo non previsto dal progetto);

- il vano deposito di altezza maggiore risulta a sua volta sottostante ad un soppalco a struttura metallica (non previsto in progetto, né citato nel collaudo statico) il cui piano di calpestio è più alto di quello del piano rialzato, e collegato da una piccola scala di tre gradini; su codesto soppalco sono state ricavate due piccole camere da letto, un secondo bagno ed un piccolo disimpegno, tutti con altezza utile di circa 2,30 m. (a fronte dei circa 2,95 m. della restante porzione di piano rialzato);

- inoltre, in adiacenza al vano deposito seminterrato è risultata realizzata un'ampia e profonda vasca di riserva idrica, interamente con struttura in calcestruzzo armato, che risulta sottostante a tutta la porzione di veranda che è chiusa per ampliare il vano cucina a piano rialzato.

Come conseguenza della differente configurazione plano-altimetrica dell'intero immobile rispetto alla previsione progettuale, tutti e quattro i prospetti sono risultati differenti rispetto a quanto rappresentato negli elaborati del progetto autorizzato con la Concessione Edilizia n.54 del 13 marzo 2000.

In definitiva, le DIFFORMITA' e gli ABUSI innanzi descritti hanno configurato:

- aumento di volumi e di superfici residenziali;
- diversa distribuzione interna, sia per la porzione abitativa che per quella destinata a deposito;
- modifica dei prospetti;
- realizzazione di elementi strutturali non denunciati presso il Genio Civile (soppalco a struttura metallica, solaio laterocementizio, intera vasca interrata) in porzioni dell'immobile ove il progetto concessionato prevedeva la presenza di terrapieno;
- realizzazione di manufatti nell'area pertinenziale esterna (tettoie, depositi, vasca/piscina) in assenza di titolo abilitativo e - ove richiesto - di progetto delle strutture.

Non è possibile indicare la presumibile epoca di realizzazione di nessuno dei suelencati interventi, potendosi solo per alcuni di essi (quali ad esempio il solaio laterocementizio di copertura del deposito seminterrato e la vasca di riserva idrica) ritenere verosimilmente che la loro realizzazione sia contestuale con l'edificazione dell'immobile.

Quanto alla possibilità di una regolarizzazione delle opere abusive o difformi, potrebbe essere richiesto un titolo abilitativo in SANATORIA che preveda l'esecuzione di una serie di opere necessarie per riportare i parametri edilizio-urbanistici a quelli legittimati dalla Concessione Edilizia n.54/2000; in tal senso, ai fini della valutazione della doppia conformità richiesta dagli art.36 e 36bis del DPR 381/2001, si evidenzia che la disciplina urbanistica ed edilizia cui fa riferimento la citata norma risultano essere le medesime per tutto il periodo intercorso dal rilascio della Concessione Edilizia.

Tenuto conto che le porzioni attualmente utilizzate come deposito ricomprendono elementi strutturali non previsti dal progetto (soppalco metallico e solaio di copertura del deposito seminterrato), si dovrebbe provvedere alla rimozione del soppalco con conseguente riduzione a deposito della porzione accessibile dal portone a piano terra (pari a circa 35 mq.), ed interdire quella a piano seminterrato al pari della sovrastante attuale porzione della cucina (il cui calpestio corrisponde proprio a quella campata

di solaio).

Altrettanto dicasi per la copertura della vasca interrata, corrispondente all'altra porzione della cucina ricavata dalla chiusura abusiva di una parte della veranda.

In definitiva, le porzioni risultanti da codesto ripristino corrisponderebbero all'incirca agli attuali soggiorno, due camere da letto, bagno e corridoio previsto neppure dal progetto strutturale), che andrebbero ridimensionati entro il limite di 74,80 mq. concessionati.

La porzione di veranda resterebbe pari a quella attuale.

Qualora anche per le opere strutturali non autorizzate si pervenisse ad una loro regolarizzazione, le superfici corrispondenti all'attuale cucina potrebbero al più rientrare tra quelle destinate a veranda e deposito.

Quanto ai manufatti esterni privi di titolo abilitativo e di progetto strutturale, anche per essi le NTA del PRG non prevedono la possibilità di realizzazione di opere di tal genere; si ritiene pertanto di poter escludere la loro sanabilità, con conseguente adempimento alla rimozione nell'ambito dell'eventuale pratica di sanatoria.

Inoltre, ai fini della possibilità di presentare istanza di condono da parte dell'aggiudicatario, si evidenzia come la norma in questione è applicabile a condizione che le ragioni creditorie risultino non successive al termine del 2 ottobre 2003 introdotto dal DL 269/2003; nel caso della presente procedura, sebbene codesto requisito si ritrovi nella sottoscrizione di un mutuo nel 2002 (in pari data dell'atto di compravendita), non risultando possibile datare con certezza l'epoca di realizzazione delle opere risultate difformi rispetto ai titoli abilitativi, non sussiste l'ulteriore condizione per l'applicabilità della predetta norma, la quale richiede altresì che difformità sanabili ed abusi siano stati commessi entro il termine del 31 marzo 2003 introdotto dal DL 269/2003.

Infine, si ritiene opportuno evidenziare che i volumi e le superfici assentite con la Concessione Edilizia presupponevano l'applicabilità di quanto previsto dall'art.9 della L.R. 6/79, nella misura in cui esso definiva "Le caratteristiche della residenza in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo, o associato, di cui alla lettera a) dell'art.9 della legge 28-1-77, n.10, o del coltivatore diretto e del bracciante agricolo", assimilandole a quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare.

Dall'esame della documentazione acquisita è risultato che tale requisito era stato dichiarato dai precedenti proprietari dell'immobile, ma tale condizione non risulta altresì sussistere più per il debitore esecutato nonché attuale proprietario; conseguentemente, sempre con riferimento a quanto previsto dal citato art.9, trattasi di "vendita degli immobili realizzati con concessione gratuita a soggetti privi dei requisiti di cui all'art.12 della legge 9-5-75, n.153, ovvero effettuata - indipendentemente dalla vendita del fondo - nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori", la quale "costituisce nuova destinazione d'uso" rispetto a quella di "casa rurale" assentita con la Concessione Edilizia rilasciata ai precedenti proprietari.

I costi stimati che l'aggiudicatario dovrà sostenere per eseguire le opere necessarie all'ottenimento di un titolo abilitativo in sanatoria sono rappresentati da:

- costo delle opere di rimozione e demolizione delle porzioni abusive e non conformi ai titoli abilitativi nonché degli adeguamenti di natura funzionale ed impiantistica delle porzioni superstiti - euro 40.000,00;
- spese tecniche ed oneri amministrativi - euro 6.500,00.

La suesposta stima ricomprende anche i costi di rimozione dei manufatti

installati senza titolo abilitativo nell'area pertinenziale esterna, per i quali le vigenti norme edilizie non consentirebbero una regolarizzazione in sanatoria; tuttavia, qualora si pervenga all'ottenimento di una sanatoria che ne legittimi la presenza, si stima che l'ammontare delle sanzioni e degli oneri di urbanizzazione da versare possa assumere lo stesso ordine di grandezza dei costi di rimozione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile oggetto della procedura non presenta parti comuni con altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

Lo stato di conservazione dell'intera proprietà è qualificabile come "buono", sia per quanto attiene il fabbricato destinato ad abitazione e deposito, sia per le aree pertinenziali esterne ed i manufatti ivi presenti.

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari conviventi, quale residenza principale.

La piena proprietà 1/1 dell'immobile pignorato è pervenuta alla parte esecutata in virtù dell'atto di compravendita regolarmente trascritto, rogato dal notaio dott. Pietro Signorile in data 02/04/2002 (rep.1283 racc.621) e trascritto a Trani il 10/04/2002 reg.gen. 7465 reg.part. 5480.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

PREZZO BASE: euro 143.928,00

OFFERTA MINIMA: euro 107.946,00 (75% prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 2.879,00

§§§§

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

L'immobile oggetto di vendita forzata è altresì descritto nella relazione di stima redatta dal CTU Ing. Paolo DELCARMINE, acquisita agli atti del procedimento in data 08/11/2025, che deve essere consultata dall'offerente e in riferimento alla quale quest'ultimo dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di averne preso visione.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU Ing. Paolo DELCARMINE, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sull'immobile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali dell'immobile.

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

La liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero, con spese a carico della procedura.

La relazione di stima predisposta dal CTU Ing. Paolo DELCARMINE, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono pubblicati

sui siti internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono altresì pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

§§§§

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita senza incanto avrà luogo alle condizioni e con le modalità previste dall'art. 21 D.M. 26/02/2015 n. 32, di seguito riportate.

a. Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica. L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, con gli allegati e con le modalità di cui al capo III del D.M. 26/02/2015 n. 32, ovvero con trasmissione a mezzo p.e.c. all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure tramite il portale www.astetelematiche.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena 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 accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come previsto dall'art. 12, comma 5, del D.M. 26/02/2015 n. 32.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 del D.M. 26/02/2015 n. 32, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. 26/02/2015 n. 32).

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad euro 16,00) con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>). La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

Possono presentare le offerte i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c.

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

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile del soggetto che sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (appena sarà operativa) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o del documento

sostitutivo di quest'ultimo; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. 26/02/2015 n. 32;

- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso di offerente minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal/i genitore/i, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i genitore/i;
- in caso di offerente interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente alla copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore;
- nel caso in cui l'offerente sia un cittadino extracomunitario occorre allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- nell'ipotesi di offerta formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; la procura deve essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare all'offerta il relativo certificato della C.C.I.A.A.;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società/ente occorre indicare tutti i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, le generalità del legale rappresentante ed allegare all'offerta il certificato della C.C.I.A.A., ovvero, la documentazione dalla quale risulti la costituzione della società/ente ed i poteri conferiti al legale rappresentante necessari per la partecipazione alla vendita (solo se non risultanti dalla predetta documentazione);
- nel caso di offerta presentata da procuratore legale, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare, alla domanda dovrà essere allegata la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza; nel caso di avvenuta aggiudicazione, il procuratore legale aggiudicatario, perentoriamente entro il terzo giorno (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) successivo all'esame delle offerte, dovrà recarsi presso lo studio del professionista delegato al fine di dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società per cui ha formalizzato l'offerta; a tal fine il procuratore legale consegnerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) ovvero

- comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha formulato l'offerta, la quale dichiarerà di accettare la nomina;
- ufficio giudiziario, anno e numero identificativo della procedura (R.G.Es.) oltre al nome e cognome del professionista delegato alla vendita;
 - data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - descrizione e dati identificativi del lotto a cui si riferisce l'offerta;
 - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;
 - importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e le coordinate bancarie IBAN del rapporto sul quale è stato addebitato l'importo della cauzione, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione delle somme, al netto degli oneri bancari;
 - termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione (termine non suscettibile di proroghe), per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita, in mancanza di indicazione il termine si intenderà di centoventi (120) giorni;
 - dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima, redatte dal CTU Ing. Paolo DELCARMINE;
 - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

b. Cauzione nella vendita senza incanto sincrona telematica. L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26/02/2015 n. 32 sul conto corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L., ed intestato a **"TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 85/2025 R.G.ES."**, avente il seguente IBAN n. **"IT 43 V 07101 41340 000000006974"**, indicando come causale **"cauzione LOTTO UNICO Proc. Esec. Imm. n. 85/2025 R.G.Es. Trib. Trani"**, allegando la ricevuta del bonifico effettuato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (**ore 12:00 del giorno antecedente la vendita**). Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Inefficacia dell'offerta. Sarà inefficace l'offerta: 1) pervenuta fuori dal termine fissato per la presentazione; 2) inferiore all'offerta minima; 3) non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità di cui sopra.

d. Irrevocabilità dell'offerta. L'offerta è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c.

e. Istanza di assegnazione. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto 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 stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

f. Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avranno luogo il giorno **09/10/2026** alle ore **10:30**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26/02/2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica", ovvero tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato nel giorno e all'orario fissato per la vendita, innanzi riportati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avverrà esclusivamente mediante accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

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

Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti collegarsi telematicamente in sede di esame delle offerte per eventuali osservazioni in ordine alle stesse offerte.

1) UNICA OFFERTA - Se l'offerta è pari o superiore al valore base 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 e sempre che non siano state presentate le istanze di assegnazione.

2) PLURALITA' DI OFFERTE - In tutti i casi 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, che potranno essere effettuati entro il termine massimo di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta. 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 procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà gli immobili 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 (qualora pervenuta), nell'ipotesi in cui 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, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'anteriorità nella 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 prezzo base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

g. Versamento del prezzo. In caso di avvenuta aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), previa detrazione della cauzione già versata, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. ed intestato a **"TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 85/2025 R.G.ES."**, avente il seguente IBAN n. **"IT 43 V 07101 41340 000000006974"**, indicando

come causale **"saldo prezzo LOTTO UNICO Proc. Esec. Imm. n. 85/2025 R.G.Es. Trib. Trani"**. La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

In caso di credito fondiario (art. 41 D.Lgs. n. 385/1993) 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 dalla parte esecutata 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 trasferimento. In tutti i casi di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

h. Versamento del fondo spese. L'aggiudicatario dovrà inoltre versare un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOP. S.C.A.R.L. ed intestato a **"TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA ESECUTIVA n. 85/2025 R.G.ES."**, avente il seguente IBAN n. **"IT 43 V 07101 41340 000000006974"**, indicando come causale **"fondo spese LOTTO UNICO Proc. Esec. Imm. n. 85/2025 R.G.Es. Trib. Trani"**. La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al professionista delegato.

Le spese di aggiudicazione e le successive (tra cui le spese di registrazione, trascrizione e voltura), escluse quelle per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'aggiudicatario.

i. Dichiarazione antiriciclaggio. 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 D.Lgs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

j. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima redatta dal CTU Paolo DELCARMINE, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

Eventuali adeguamenti per difformità rispetto alle prescrizioni di legge, ad atti e/o regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

§§§§

Gli interessati alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione concordata tra l'A.B.I. e gli Istituti di Credito che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco risulta consultabile sul sito internet www.abi.it.

Per ulteriori dettagli in ordine alle condizioni e modalità di vendita si rinvia a quanto previsto nell'ordinanza del 10/02/2026 resa nell'ambito della richiamata procedura esecutiva.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di legge vigenti in materia.

Si omette il nome della parte eseguita ai sensi della vigente normativa sulla privacy.

Per ogni ulteriore informazione in merito, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Andria (BT) al viale Don Luigi Sturzo n. 61 (tel/fax 0883554639, e-mail giuseppe.mariani@hotmail.it, pec giuseppe.mariani@pec.it), previo appuntamento.

Andria, 17/06/2026

Il professionista delegato
dott. Giuseppe MARIANI