

Proc. n. 86/2021 R.G.Es.



TRIBUNALE DI TRANI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA
TELEMATICA**

Il sottoscritto avvocato Adele Cardone, con studio in Canosa di Puglia alla Via Gaetano Maddalena n.7, iscritto presso l'ordine degli Avvocati di Trani, delegato dal G. E. dott. Salvatore Caradonna con ordinanza resa in data 08/11/2022 nella proc. Esec. imm. n.86/2021 R.G. Es., e successivamente giusta provvedimenti del G.E. Dott.ssa Diletta Calò datati 24/06/2025 e 23/07/2025

AVVISA

che il giorno **20 NOVEMBRE 2025** alle ore **11.00 col seguito**, si procederà **alla vendita senza incanto mediante la modalità telematica** di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "vendita sincrona telematica" presso e tramite la piattaforma internet www.astetelematiche.it, del compendio pignorato di seguito descritto.

LOTTO N.1

-Piena proprietà per la quota di 1/1 di Casa rurale sita in Corato (BA) frazione Contrada "Lagomartino" Strada Vecchia Canosa (S.P. n.30), accatastata come abitazione, con circostante terreno agricolo coltivato a Vigneto, della superficie complessiva di circa **141,88 mq.** La casa rurale è composta a piano terra da cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, attigui 2 vani attualmente usati a soggiorno e letto, oltre alla zona adibita a portico; al primo piano da un disimpegno con scala, vano letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazzo scoperto dove insiste una scala in ferro di ac-

cesso al lastrico solare sovrastante posto al piano terra e primo.

La casa rurale, a circa 4,00 Km dal centro della Città di Corato, è ubicata all'interno del fondo agricolo, composto da due particelle di cui una riportata al catasto urbano prospiciente la Strada Provinciale n.30, facilmente raggiungibile vista la vicinanza alla città e grandi vie di comunicazione.

Censito in catasto fabbricati del Comune di Corato al **foglio 30 mappale 26 subalterno 2 categoria A/7, classe 2 superficie catastale 91 mq**, composto da 5 vani, posto al piano T-1 rendita 335,70 registrata all'UTE con la scheda prot. BA0054882 del 01/02/2007 e **foglio 30 mappale 26 subalterno 1, categoria C/2, classe 5 superficie catastale 57 mq**, composto da vani 4, posto al piano T rendita 70,24 registrata all'UTE con la scheda prot. BA0054853 del 01/02/2007.

P.E. n. P.E. n.37/2000 e successive varianti per lavori di ristrutturazione, abbassamento parziale della volta e sopraelevazione dell'immobile esistente. Concessione edilizia presentata in dat 28/01/2000 n. prot. 1575 rilasciata in data 05/12/2000 n. prot. 213/00.

P.E. n. P.E. n.307/01 per lavori di variante al progetto autorizzato con Concessione n.213/00 concessione Edilizia di variante presentata in data 02/10/2001 n.prot. 17149 rilasciata in data 17/05/2002 n. prot. 63/02. Agibilità rilasciata in data 19/12/2013 n. prot. 178/2013. Certificato di collaudo depositato alla Regione Puglia servizio lavori pubblici in data 16/12/2013 al prot. N.43328.

L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente il 01/09/1967 e ampliato e ristrutturato nell'anno 2013.

L'unità immobiliare è identificata s.n.c. di interno.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica nel piano regolatore vigente in forza di delibera di approvazione della Giunta Regionale n.5637 del 01/10/1979 l'immobile è identificato nella "zona E – Agricola" così come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12/01/2022 dal Comune di Corato.

Le risultanze catastali in merito alla ditta non si presentano allineate a quanto previsto dall'annotazione alla nota di trascrizione n.2768/2223 relativamente alla sentenza di inefficacia dell'atto di donazione, mentre i confini sono coerenti con quanto riportato nell'atto di provenienza.

Per quanto riguarda la conformità urbanistico edilizia, sono state rilevate difformità, a causa di una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria originale. Tali difformità sarebbero regolarizzabili mediante art. 37 del dpr n.380/2001 attraverso Sanatoria e pertanto l'immobile risulta non conforme.

Costi di regolarizzazione: sanzione, oblazione, contributo costruzione ed oneri vari, oltre onorario professionale: € 2.500,00.

Per quanto riguarda la conformità catastale, sono state rilevate difformità, a causa della diversa distribuzione interna delle stanze, per cui sarà necessario effettuare una variazione catastale DOCFA per diversa distribuzione interna, con costi stimati da sopportare pari ad € 700,00.

-Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo - Vigneto sito in Corato (Bari) frazione Contrada "Lagomartino" Strada Vecchia Canosa (S.P. n. 30). Superficie complessiva di circa mq 5629.

Identificato al catasto terreni del comune di Corato al **foglio 30 mappale 264 qualità uliveto classe 3 superficie catastale 5629 mq, reddito agrario 23,26 reddito dominicale 17,44.**

Il terreno, di forma rettangolare, una orografia pianeggiante, ed è coltivato a vigneto con una fila di uliveto sui perimetri e con impianto di irrigazione in disuso, si presenta ben delimitato sul fronte di accesso con muretto a secco.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica nel piano regolatore vigente in forza di delibera di approvazione della Giunta Regionale n.5637 del 01/10/1979 l'immobile è identificato nella "zona E – Agricola" così come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12/01/2022 dal Comune di Corato.

Per quanto riguarda la conformità catastale, sono state rilevate delle difformità in quanto allo stato attuale il fondo rustico si presenta coltivato prevalentemente a vigneto e quindi non conforme al tipo di coltura in atti del catasto (uliveto), regolarizzabile mediante variazione di coltura DOCTE per allineare la stessa allo stato attuale. Onere a carico dell'assegnatario.

Costi di regolarizzazione: per variazione catastale di coltura DOCTE compreso onorario tecnico e oneri vari : € 100,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità : Allineamento della ditta catastale della particella 26 sub 1 e 2 e della particella 264 a seguito dell'annotazione del 12/07/2018 trascritta al nn. 15962/1807 che rende inefficace la trascrizione nn. 2768/2223 della donazione a seguito di sentenza n.103/2018 del 22/03/2018 pubblicata in data 23/03/2018 con rep. 209/2018 presso il Tribunale di Urbino, regolarizzabili mediante variazione catastale di allineamento ditta all'atto di provenienza, a carico del futuro assegnatario del lotto di vendita.

Costi di regolarizzazione per allineamento ditta catastale compreso onorario tecnico ed oneri vari : € 400,00.

L'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita.

L'immobile è pervenuto al debitore in forza di denuncia di successione testamentaria a firma dott. Pagliarecci in data 15/02/1995 ai nn.101 serie 1 registrato a Fabriano in data 30/03/1995 ai nn. 100 vol 499 trascritto a Trani in data 04/10/1995 ai nn. 16927/13638.

Atto di provenienza con successivo ricongiungimento di usufrutto della casa rurale e del fondo rustico oggetto di vendita identificato al foglio 31 particelle 24 – 25 e 26, dove la particella 25 a seguito di variazione catastale è stata soppressa con la costituzione dell'attuale particella 264.

Valore base d'asta € 149.316,00 (centoquarantanovemilatrecentosediecuro/00

Offerta minima € 111.987,00 (centoundicimilanovecentoottantasetteeuro/00)

Rilancio minimo in sede di gara a seguito di più offerte € 3.000,00
(tremila euro/00)

Circa la consistenza e la descrizione dei lotti oggetto di vendita si fa espresso riferimento alla perizia di stima, depositata nel fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare, che potrà essere visionata nello studio del sottoscritto Professionista Delegato e sulla suindicata piattaforma internet.

Inoltre la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica di ufficio mediante apposita dichiarazione.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente, a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c. **a pena di inefficacia entro il giorno precedente la vendita**, con le modalità di cui al capo III del D.M. n.32/2015 e di seguito specificate. Per la compilazione e l'invio è possibile seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione " documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

A) **L' offerta per partecipare a tale vendita**, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro **le ore 12.00 del 19 NOVEMBRE 2025**, 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 **offertaapvp.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.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**);

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, 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.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.4) 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 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 versata la somma oggetto del bonifico; b.5) 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.6) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.7) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

C) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art.

12 co. 4° e 13 D.M. n. 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 (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte; 1. il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; 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; 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;

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015;

-cauzione nella vendita senza incanto. Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art.12 D.M. n.32/2015, a favore del **TRIBUNALE DI TRANI IBAN della procedura IT 46 J 01030 41400 00000 1227907 - BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - FILIALE DI CANOSA DI PUGLIA causale bonifico “ cauzione vendita, indicazione del lotto, proc.esec. imm. n.r.g.es. 86/2021 Tribunale di Trani”**, allegando all'offerta la ricevuta del bonifico eseguito, in formato pdf o xlm. Si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato in modo che l'accredito della cauzione sul conto innanzi indicato dovrà avvenire entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (giorno precedente la vendita: 19 NOVEMBRE 2025). Qualora il giorno fissato per l'udienza telematica sin-

crona non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 punto precedente, non accompagnata dalla cauzione nei tempi e con le modalità sopra indicate.

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui 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 connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

-In caso di unica offerta pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz'altro accolta. In questo caso avrà luogo la vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al punto successivo.

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 presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto.

-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 all'offerta minima, il professionista inviterà gli offerenti ad una gara con la modalità sincrona 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 sia inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione di seguito indicate.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato 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 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, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antioriorità 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 state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

In caso di mancata aggiudicazione, 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.

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, con causale “versamento saldo prezzo per aggiudicazione, indicazione del lotto, proc.esec. imm.n.r.g.es. 86/2021 Tribunale di Trani”.**

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) **con causale “versamento fondo spese per aggiudicazione, indicazione del lotto, proc.esec. imm.n.r.g.es. 86/2021 Tribunale di Trani”**, 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 (cardone@pec.studiocardonemartire.com), 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.

MUTUI E FINANZIAMENTI. I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari e/o finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito internet www.abi.it

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari 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.

Condizioni generali 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, sicché 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, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), anche se occulti, sconosciuti 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.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni normative previste in materia edilizia ai fini 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.

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

Per maggiori informazioni relative alla procedura, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Adele Cardone sito in Canosa di Puglia alla Via Gaetano Maddalena n.7, previo appuntamento telefonico ai numeri 0883.642095 - cell. 3931852062 indirizzo mail: posta@studiocardonemartire.com pec: cardone@pec.studiocardonemartire.com.

Si omette il nome del debitore ai sensi del Regolamento UE 2019/679 sulla protezione dei dati.

Canosa di Puglia 11/09/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Adele Cardone