

AVV. STEFANIA DE BENEDICTIS
Via E. Carafa, 9 - 76123 Andria
Tel. e fax 0883 292375

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Avv. Stefania De Benedictis, con studio in Andria alla Via E. Carafa n. 9, Professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Francesca Pastore, nella procedura esecutiva immobiliare n. 82/2025 R.G.Es.,

AVVISA

che il giorno **23 luglio 2026 alle ore 12,00**, con il prosieguo, 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" sul portale internet www.venditegiudiziarieitalia.it della società Abilio S.p.A., del seguente immobile, analiticamente descritto nella perizia redatta il 26.03.2026 dall'arch. Salvatore Lanotte, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa pieno e ampio riferimento, anche circa l'esistenza di eventuali oneri e/o vincoli gravanti sul bene:

LOTTO UNICO:

- Piena proprietà (1/1) di Villino con annesso terreno agricolo sito in Corato alla Contrada Bosco Comunale avente accesso dal Viale San Cristoforo n. 108. Il compendio immobiliare è ubicato in zona agricola, a circa 4,00 km dal centro abitato del Comune di Corato ed è confinante a nord con la P.lla 180, a est con la Strada Esterna S. Cristoforo, a sud con la P.lla 1522, a ovest con le P.lle 159 e 158.

Distribuzione del villino: L'unità abitativa risulta così articolata: tettoia in legno con corte scoperta di accesso all'abitazione, ingresso/disimpegno di distribuzione verso la cucina con zona pranzo e soggiorno; dal vano pranzo si accede a tre camere da letto e a un bagno. Tutti i vani principali e i locali accessori risultano illuminati e aerati naturalmente mediante finestre e porte-finestre.

L'unità abitativa catastalmente è costituita da:

- **un villino ad uso residenziale** identificato al C.F. al Foglio 76, Particella 1183, Sub 1, Categoria A/7, Classe 02, Superficie catastale 88,00 mq, Consistenza 3,5 vani, Rendita 234,99 €, Piano T;

- **un Magazzino** (deposito agricolo) identificato al C.F. al Foglio 76, Particella 1183, Sub 2, Categoria C/2, Classe 05, Superficie catastale 42,00 mq, Rendita 73,75 €, Piano T.

Il terreno agricolo è costituito da un uliveto, con piante di età stimata tra i 30 e i 40 anni, comprende altresì alcuni alberi da frutto ed è catastalmente identificato nel CT al Foglio 76, Particella 1328 (ex p.lla 1182), Qualità Uliveto, Classe 04, Superficie catastale 5.770,00 mq, R.D. 17,88 €, R.A. 19,90 € e nel C.T. (Ente Urbano) al Foglio 76, Particella 1329 (ex p.lla 1182), Superficie 95,00 mq, Qualità Classe Ente Urbano. Si precisa che sull'ente urbano in questione è presente un fabbricato **ad uso deposito inagibile, riportato al catasto fabbricati Fg.76 p.lla 1329 sub. 1.**

L'area distinta in Catasto dal foglio di mappa n.76, particelle n.1328, 1329, 1183 (FABBRICATO) ricade in ZONA E (zona agricola). L'originaria particella 181 del fg 76 del C.T. di Corato, da cui derivano le suddette particelle, è gravata dalla trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di

Sm

asservimento del terreno ai fabbricati e costituiscono nell'insieme compendio fondiario unitario ed inscindibile.

In aderenza alla costruzione inagibile è presente un impianto fotovoltaico della potenza di circa 8 kW, installato su pergolato in legno a servizio dell'abitazione principale. Detto impianto fotovoltaico è stato oggetto di Comunicazione di Lavori di Edilizia Libera presentata presso il Comune di Corato in data 22/07/2010, prot. n. 22709.

Nella parte retrostante il pergolato è ubicato un cancello metallico che consente l'accesso all'uliveto; è inoltre presente un ulteriore accesso diretto dalla strada pubblica, anch'esso dotato di cancello metallico a filo recinzione.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, poiché la particella al Fg.76 p.lla 1329 sub. 1, pur essendo stata costituita nel 2010, non risulta espressamente indicata né nell'atto di pignoramento, né nella relativa nota di trascrizione.

Regolarità edilizia.

La costruzione della casa rurale è stata realizzata in virtù della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Corato in data 3 novembre 1988, pratica n. 482/1987, nonché della Concessione in variante n. 191/89 rilasciata in data 12 settembre 1989.

Sono emerse rilevanti difformità edilizie, consistenti in:

- il porticato aperto assentito risulta chiuso, con realizzazione di una cucina e di un ingresso;
- la zona notte è stata realizzata in totale assenza di titolo abilitativo;
- il deposito agricolo (magazzino) ha subito un rilevante cambio di destinazione d'uso, risultando trasformato in vano residenziale collegato alla zona giorno;
- la tettoia in legno, la corte scoperta e tutte le aree annesse alla casa agricola risultano prive di titolo abilitativo;
- recinzione del fondo agricolo in assenza di titolo;
- la costruzione inagibile ad uso deposito, staccata dal corpo principale (Fg.76 p.lla 1329 sub. 1), risulta totalmente priva di titolo abilitativo.

Le difformità distributive interne riscontrate risultano sanabili in quanto conformi alle vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie; si rende pertanto necessario procedere alla presentazione di CILA in sanatoria (CILA postuma), ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001.

Le difformità di natura volumetrica rilevate non risultano sanabili, in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti; le stesse dovranno pertanto essere oggetto di demolizione e ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Il costo complessivo degli interventi necessari, comprensivo di: opere di demolizione e ripristino, sanzioni amministrative, oneri tecnici professionali è stimato circa in complessivi € 15.000,00.

Il lotto è pervenuto all'esecutato, in regime di separazione legale dei beni, con atto di compravendita rogato dal Notaio Romualdo De Scisciolo di Bisceglie del 01/08/2008, Rep. n. 8697 Raccolta n.4110 (atto inter vivos), da parte della società Edierre Invest Srl., registrato a Trani in data 05/08/2008 al n. 4609 Serie IT del 05/08/2008, trascritto a Trani il 5.08.2008 , Registro Particolare 11059 Registro Generale 15757.

Il lotto è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, di cui costituisce l'abitazione.

Valore base d'asta:	€	68.175,00
Offerta minima:	€	51.132,00
Rilancio minimo in caso di gara:	€	1.364,00

La relazione di stima degli immobili di cui ai suddetti lotti, e l'ordinanza di vendita di cui innanzi, sono pubblicati sul sito internet www.venditegiudiziarieitalia.it, www.gobid.it, www.gobidreal.it, e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1) Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, **dovranno essere sottoscritte digitalmente dall'offerente** e dovranno essere presentate entro e **non oltre le ore 12,00 del 22 luglio 2026**, giorno precedente la vendita, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015, ossia **con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita, internet www.venditegiudiziarieitalia.it della società Abilio S.p.A (l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del suddetto gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia); sarà possibile presentare l'offerta con le modalità di cui all'art. 12, co.4° e 13 DM n. 32/2015 quando sarà operativa.

1a) Il pagamento del bollo su indicato dovrà avvenire, da parte dell'offerente, con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici e la relativa ricevuta di pagamento dovrà essere allegata all'offerta;

1b) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

2) Le offerte dovranno contenere i seguenti dati:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, domicilio e residenza dell'offerente, recapito di telefonia mobile e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- in caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, l'indicazione delle corrispondenti generalità del coniuge, nonché una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale;
- nell'ipotesi in cui offerente sia un minore, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che sottoscrive l'offerta;
- nell'ipotesi in cui offerente sia una ditta individuale, l'offerta dovrà riportare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, con allegata visura della Camera di Commercio;
- nell'ipotesi in cui offerente sia una società, l'offerta dovrà riportare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, con allegata visura della Camera di Commercio o altro documento utile dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- nell'ipotesi di offerta presentata da un avvocato per persona/società da nominare e in caso di aggiudicazione, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, l'avvocato aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona/società per cui ha formulato l'offerta, depositando la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparendo unitamente alla parte per cui ha offerto, che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina. Il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria;
- dichiarazione di residenza nel circondario del Tribunale di Trani o elezione di domicilio in Trani;
- l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base o anche inferiore fino ad un quarto del valore base, nonché del termine per il versamento del saldo, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario, 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;
- dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima.

In particolare, i dati riguardanti: lo stato civile, il regime patrimoniale e l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia, vanno inseriti in una apposita dichiarazione sottoscritta, da allegare e da tramettere unitamente all'offerta.

3) La vendita avrà luogo alle ore 12.00, col prosieguo, del giorno 23.07.2026, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it della società Abilio S.p.A. e l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno 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.

4) Entro i dieci giorni antecedenti il 23.07.2026, data fissata per la vendita senza incanto, ogni creditore è ammesso a 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.

5) L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari al 10% dell'offerta medesima da versarsi a mezzo bonifico bancario sul conto corrente, acceso presso il Credito Emiliano, Agenzia 6 di Andria e intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 82/2025 R.G.Es del Tribunale di Trani, utilizzando il seguente IBAN: IT31N0303241344010001233225, e da documentare con la allegazione della ricevuta del bonifico "eseguito" con numero di CRO.

6) L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine di cui al precedente punto 1), ovvero se è inferiore all'offerta minima o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità di

SPM

cui al precedente punto 5).

7) Le offerte sono irrevocabili salvo che: a) venga disposta la vendita con incanto; b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e l'offerta non sia stata accolta.

8) In caso di offerta unica, se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, la stessa è senz'altro accolta, anche se è stata presentata istanza di assegnazione.

Se l'offerta è pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al valore base d'asta, si darà luogo alla vendita in tutti i casi in cui il Professionista Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

8a) in caso di pluralità di offerte, anche nell'ipotesi in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla cosiddetta offerta minima, gli offerenti, collegati al sito internet del gestore della vendita, saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, mediante rilanci, nel termine di tre minuti e nella misura minima innanzi indicata.

Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base d'asta stabilito, non si procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione.

Se vi è mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha 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 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..

9) L'aggiudicatario verserà, nel termine indicato in offerta, o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termini non suscettibili di proroghe), a mezzo bonifico bancario sul medesimo conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 82/2025 R.G.Es del Tribunale di Trani, al seguente IBAN: IT31N0303241344010001233225, il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione della sola cauzione già versata e dedotta la somma corrispondente all'eventuale credito fondiario dell'Istituto precedente o intervenuto; somma – quest'ultima – che dovrà essere versata entro lo stesso termine indicato in offerta, o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, direttamente all'istituto di credito, a norma dell'art. 41 T.U. n. 385/1993, 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.

10) Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. quarto comma, nello stesso termine indicato in offerta per il versamento del prezzo di aggiudicazione o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 231/2007 (dichiarazione antiriciclaggio).

11) Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585 c.p.c. quarto comma, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.



12) Le spese di aggiudicazione tra cui spese di registrazione, trascrizione e volturazione e gli onorari del Professionista per la sola parte riguardante le operazioni conseguenti alla vendita, saranno a carico degli aggiudicatari, ai sensi dell'art.179 bis disp. att. c.p.c.. Pertanto, nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare con le medesime modalità, e sul medesimo conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 82/2025 R.G.Es del Tribunale di Trani, al seguente IBAN: IT31N0303241344010001233225, un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle suddette spese. Saranno, invece, a carico della procedura, ex art. 2770 co. 2 c.c., le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

* * * * *

- Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista delle banche e Istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito internet www.abi.it.
- Ogni ulteriore informazione connessa alla presente vendita potrà essere acquisita esclusivamente presso lo studio del sottoscritto Professionista alla Via E. Carafa n. 9, Andria, oppure contattandolo al n. telefonico 0883/292375, cell. 371 4892003, o all'indirizzo mail stef.debenedictis@libero.it.
- Il soggetto interessato a visionare gli immobili posti in vendita deve inoltrare la richiesta esclusivamente attraverso il Portale Vendite Pubbliche. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE".
- La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) 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 risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed 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, 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.
- Si precisa che: - per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Si evidenzia che: - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura; - se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; - gli oneri fiscali derivanti dalla vendita



saranno a carico dell'aggiudicatario - la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Si omette il nome del debitore ai sensi del D.L. n. 196 del 30.6.03 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Trani, 18.05.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania De Benedictis

