

Avv. Carlo Barracchia
Via Romania, 27 – BARLETTA
Tel. 0883 331596 – Fax 0883 532077



N.40/2025 R.G.Es.

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

Il sottoscritto Carlo Barracchia, avvocato con studio in Barletta (BT) alla Via Romania n. 27, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Diletta Calò, con ordinanza del 24 marzo 2026,

AVVISA

che il giorno **20 ottobre 2026** alle **ore 10,00**, per il tramite della piattaforma www.spazioaste.it, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili relativi alla procedura esecutiva in epigrafe, nelle forme di rito, mediante le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32, che prevede la presentazione delle offerte previo accesso e registrazione sul portale www.spazioaste.it e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, del compendio immobiliare sito nel Comune di Barletta (BT) alla Via Vecchia Andria, angolo Via C. E. Borgia, in prossimità della S.S. 16/bis, censito al Catasto Fabbricati: **opificio (bene 1a)** al foglio 86, particella 486, sub. 2, graffata con particella 3123, sub. 2, categoria D/1, rendita euro 4.035,00, Strada Vicinale Vecchia Andria s.c., piano terra; **fabbricato (bene 1b)** al foglio 86, particella 488, sub. 1, graffata con particelle 3122 sub. 1, 489 sub. 1, 485 sub. 1, 486 sub. 1 e 3123 sub. 1, categoria D/1, rendita euro 16.235,00, Strada Vicinale Vecchia Andria s.c., piano terra; **fabbricato (bene 1c)** al foglio 86, particella 487, sub. 5, categoria C/2,

rendita euro 1.003,79, Strada Vicinale Vecchia Andria s.c., piano S1.

Il compendio ricade in zona urbanisticamente tipizzata "E", zona agricola per attività primarie, sottozona "E" normale, e costituisce un unico lotto funzionale composto dal terreno di pertinenza e dai manufatti sullo stesso insistenti. Appartengono al lotto anche i manufatti non assentiti e/o non censiti catastalmente insistenti sull'area, come individuati e descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto stimatore ing. Valerio Savona in data 20 febbraio 2026 e nei relativi allegati.

Il lotto presenta forma trapezoidale, è parzialmente recintato e ha estensione catastale complessiva pari a circa 15.543 mq. Sull'area insistono manufatti per una superficie coperta complessiva di circa 4.218,08 mq; la superficie convenzionale complessiva dei manufatti considerata ai fini della stima è pari a circa 2.148,88 mq, mentre la superficie commerciale scoperta considerata è pari a circa 554,95 mq. Il terreno è suddiviso in superficie asfaltata per circa 4.244,97 mq, superficie in terra battuta per circa 594,22 mq e superficie destinata ad aiuole/verde per circa 5.755,99 mq.

L'accesso avviene mediante più varchi prospicienti Via Vecchia Andria. I varchi indicati in perizia come "xx" e "yy", regolati da cancello scorrevole, immettono nella viabilità interna; gli ulteriori varchi indicati come "tt" e "zz", anch'essi regolati da cancello scorrevole, permettono l'accesso agli immobili facenti parte dell'opificio censito al foglio 86, particella 486, sub. 2. All'interno dell'area, ma non ricompresa nel presente lotto, in quanto non oggetto di pignoramento, insiste, in posizione interclusa rispetto al terreno oggetto di vendita, una costruzione ad uso abitativo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 86, particella 487, subb. 1, 2, 3 e 4. L'accesso alla predetta costruzione avviene attualmente attraverso i varchi su Via Vecchia Andria, con attraversamento di porzione del terreno oggetto della presente vendita; il medesimo terreno risulta inoltre attraversato dalle linee di alimentazione dei servizi e delle utenze a servizio della costruzione interclusa, con possibile configurazione di servitù di passaggio e di sotto-servizi, anche costituite di fatto. Costituisce pertinenza esclusiva del lotto oggetto di vendita il locale deposito al piano interrato, censito al foglio 86, particella 487, sub. 5.

Tale unità immobiliare risulta recuperata funzionalmente in assenza di titolo abilitativo e in difformità rispetto al progetto depositato della costruzione ad essa sovrastante, con conseguenti irregolarità urbanistico-edilizie, di cui si è tenuto conto nella stima del compendio, che resteranno a carico dell'aggiudicatario per ogni eventuale regolarizzazione, ove consentita dalla normativa vigente. Sul terreno vi sono costruzioni insistenti di seguito indicate con la medesima denominazione e numerazione utilizzata nella perizia e nei relativi grafici.

BENE 1a (opificio)

Immobile B

Descrizione B

Trattasi di un capannone, composto da un solo vano, che si sviluppa su un unico livello fuori terra, ubicato nella parte più a sud della proprietà, all'interno dell'area pertinenziale dei manufatti oggetto di stima (Fg. 86, p.lla 486 sub 2), in aderenza ad altri capannoni, non tutti oggetto di questa esecuzione.

L'accesso avviene da un piccolo piazzale delimitato da cancellate non assentite, prospiciente Via Vecchia Andria.

Le dimensioni planimetriche sono pari a circa 18,80 mt x 10,38 mt, con un'altezza interna media di circa 4,00 mt e una superficie lorda di circa 196,18 mq.

L'immobile è costituito da unico vano con finestre alte a nastro lungo la muratura perimetrale nord.

La zona in cui insiste il fabbricato è servita da viabilità interna e presenta buona accessibilità, con disponibilità di parcheggi pubblici in prossimità.

Stato conservativo B

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo generale, salvo la normale usura delle finiture interne. Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

Caratteristiche costruttive prevalenti B

La struttura portante è in muratura e copertura a doppia falda in lamiera grecata, sorretta da elementi scatolari e capriate metalliche in acciaio. Il pavimento è in cemento del tipo "industriale". Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione dell'intradosso della copertura che è lasciata con la finitura zincata a vista.

Il capannone non è dotato di impianto idrico-fognario.

L'impianto elettrico e di allarme è ubicato in canaline

esterne alle murature. Gli infissi esterni sono in "ferro - finestra" e l'unico accesso è protetto da un cancello scorrevole in acciaio.

IMMOBILE 13c

Descrizione 13c

Il manufatto in esame è un capannone composto da un solo vano sviluppato su un unico livello fuori terra, adiacente al capannone "13b" della stessa particella, con il quale non risulta fisicamente separato per assenza della prevista tramezzatura divisoria. Esso è adiacente al piccolo wc "C" posto sulla p.lla 488, sub 1.

L'immobile è ubicato all'interno dell'area pertinenziale dei manufatti oggetto di stima (Fg. 86, p.lla 486, sub 2).

Al capannone si accede, sia dal piazzale prospiciente Via Vecchia Andria, delimitato da cancellate non assentite, sia dall'area antistante l'autorimessa "13a" (p.lla 486 sub 1). Le dimensioni planimetriche sono pari a circa 24,40 x 11,62 mt, con un'altezza interna max di circa 7,67 mt, e la superficie commerciale è pari a circa 283,61 mq.

La zona in cui insiste il fabbricato è servita da viabilità interna e presenta buona accessibilità.

Stato conservativo 13c

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo generale, salvo la normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti 13c

La costruzione è realizzata con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in c.a. e tufo, e copertura in cemento armato precompresso (c.a.p.), composta da tegoli autoportanti sostenuti da travi trasversali, anch'esse in c.a.p.

Il pavimento è in cemento del tipo "industriale". Le pareti interne sono solo tinteggiate, ad eccezione dell'intradosso della copertura che è lasciata a vista. Il capannone non è dotato di impianto idrico-fognario. L'impianto elettrico è ubicato in canaline esterne alle murature.

L'immobile è composto da un solo vano con finestrate alte a nastro in "ferro - finestra" sulle murature perimetrali a nord e a sud e gli accessi sono protetti da cancelli scorrevoli in acciaio.

IMMOBILE 13b

Descrizione 13b

Trattasi di un capannone, composto da un solo vano sviluppato su un unico livello fuori terra. Esso costituisce

un'estensione laterale del capannone identificato come "13c", al quale risulta adiacente e con il quale condivide la continuità funzionale e strutturale, in assenza della prevista muratura divisoria.

Il capannone risulta altresì costruito in aderenza, sia al capannone " B", sia al capannone "13a" della particella 486 sub 1 del foglio 86. Di quest'ultimo conserva la continuità strutturale.

L'accesso all'immobile avviene dal manufatto "13c". Le dimensioni planimetriche sono pari a circa 24,46 mt x 9,58 mt, con un'altezza interna media di circa 4,34 mt e una superficie commerciale di circa 238,13 mq.

Stato conservativo 13b

L'immobile si presenta in buono stato, salvo la normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti 13b

La costruzione è realizzata con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in c.a. e tufo, e copertura in cemento armato precompresso (c.a.p.), composta da tegoli autoportanti sostenuti da travi trasversali in c.a.

L'immobile presenta finestrature alte in "ferro - finestra" sulle murature di testata a est e a ovest che si affacciano rispettivamente nel capannone B e 13a.

Il pavimento è in cemento del tipo "industriale".

Le pareti interne sono solo tinteggiate, ad eccezione dell'intradosso della copertura che è lasciata a vista.

Il capannone non è dotato di impianto idrico-fognario.

L'impianto elettrico è ubicato in canaline esterne alle murature.

BENE 1b (opificio)

IMMOBILE A

Descrizione A

Trattasi di una piccola costruzione isolata, ubicata all'interno dell'area pertinenziale dei manufatti oggetto di stima (Fg. 86, p.lla 486 sub 1), costruita in prossimità della pesa "a ponte", con accesso da Via Vecchia Andria. Essa si sviluppata su un unico livello fuori terra. Le dimensioni planimetriche sono pari a circa 3,90 mt x 9,60 mt, per un'altezza interna di circa 2,56 mt e una superficie lorda pari a circa 38,10 mq.

La costruzione è composta da due vani principali, un bagno interno e un ulteriore bagno con accesso dall'esterno. In prossimità dell'ingresso è posizionata la postazione di controllo della pesa.

La zona circostante presenta buona accessibilità.

Stato conservativo A

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo generale, salvo la normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti A

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura e solaio in latero-cemento. Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione dei bagni in cui le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. La costruzione è dotata di impianto idrico-fognario e impianto elettrico. Tutti gli ambienti risultano finestrati. L'immobile è dotato di infissi esterni ed interni in alluminio.

Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

IMMOBILE 14

Descrizione 14

Trattasi di una grande bilancia posta a livello del suolo utilizzata per misurare il peso del materiale trasportato con veicoli di grandi dimensioni. Essa è ubicata sul terreno staggito Fg. 86, p.lla 486 sub. 1 prospiciente la costruzione "A" in cui è posizionato il quadro di comando e controllo. L'immobile ha accesso da Via Vecchia Andria e ha dimensioni planimetriche pari a circa 9,00 mt x 3,00 mt.

L'area in cui è collocato il manufatto è servita da viabilità interna e risulta facilmente accessibile.

La zona circostante presenta buona accessibilità.

Stato conservativo 14

Lo stato della pesa in apparenza buono non garantisce il suo funzionamento la cui verifica esula dai compiti dello scrivente.

Caratteristiche costruttive prevalenti 14

Il manufatto è composto da una piattaforma struttura robusta in acciaio posizionata a livello del suolo, sulla quale i veicoli possono transitare o fermarsi per eseguire la pesatura. Sotto la piattaforma sorretta da struttura robusta anch'essa in acciaio sono installate i sensori di peso che rilevano il peso del veicolo e inviano i dati a un terminale meccanico posto nelle immediate vicinanze all'interno della costruzione "A".

IMMOBILE C

Descrizione C

Trattasi di una piccola costruzione costituita da un solo vano a piano terra, adibita a servizio igienico, ubicata sul terreno oggetto staggito, Fg. 86, p.lla 486 sub. 1. L'immobile ha accesso dal piazzale antistante il capannone "13c" posto nella p.lla 486 sub. 2 del foglio 86.

Le dimensioni planimetriche risultano pari a circa 1,55 mt x 2,48 mt, con altezza media interna pari a circa 2,40 mt e superficie lorda di circa 3,84 mq.

L'area in cui è collocato il manufatto e servita da viabilità interna e risulta facilmente accessibile.

La zona circostante presenta buona accessibilità.

Stato conservativo C

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non risulta utilizzato.

Caratteristiche costruttive prevalenti C

Il manufatto presenta struttura in muratura portante, copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata. Il pavimento e il rivestimento sono in ceramica.

Le pareti interne, nella sola parte superiore al rivestimento sono solo tinteggiate, ad eccezione dell'intradosso della copertura che è lasciata a vista. La costruzione è dotata di impianto idrico-fognario. L'impianto elettrico è ubicato in canaline esterne alle murature. L'unico serramento è in ferro e vetro retinato che costituisce la porta d'ingresso.

Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

IMMOBILE M1

Descrizione M1

Il manufatto oggetto di analisi è costituito da una piccola costruzione di un solo vano adibita a servizio igienico, ubicata su terreno oggetto di esecuzione appartenente al bene "1b" (Fg. 86, p.lla 486 sub. 1). È costruita a piano terra in aderenza all'accesso al piano interrato adibito a deposito, nominato in questa relazione con "M" (Fg. 86, p.lla 487 sub. 5). Le dimensioni planimetriche risultano pari a circa 1,89 mt x 2,63 mt, una altezza interna media di circa 2,43 mt e una superficie lorda di circa 4,97 mq. Il manufatto

ha accesso dal piazzale antistante il capannone "13a" (Fg. 86, p.lla 486 sub. 1) prospiciente la strada di penetrazione che conduce all'ingresso dell'intera proprietà su Via Vecchia Andria. La zona circostante presenta buona accessibilità.

Stato conservativo M1

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non risulta utilizzato.

Caratteristiche costruttive prevalenti M1

Il manufatto presenta struttura in muratura portante, copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata. Il pavimento e il rivestimento sono in ceramica. Le pareti interne, nella sola parte superiore al rivestimento sono solo tinteggiate, ad eccezione dell'intradosso della copertura che è lasciata a vista. La costruzione è dotata di impianto idrico-fognario.

L'impianto elettrico è ubicato in canaline esterne alle murature. L'unico serramento è in alluminio e vetro retinato. Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

IMMOBILE 7

Descrizione 7

Trattasi di una serra agricola di tipo "Y" (a copertura permanente) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica in pianta di circa 33,96 mt x m 20,24 mt e una superficie commerciale di circa 206,15 mq.

Essa è ubicata sul terreno staggito (Fg. 86, p.lla 486 sub. 1), ed ha accesso da due distinti varchi, a nord e a est, entrambi prospicienti la viabilità interna al lotto oggetto di esecuzione. La zona circostante ha buona accessibilità. L'immobile si sviluppa a piano terra. La copertura, a doppia falda, presenta un'altezza massima di circa 6,80 mt (non conforme alle NTA) ed un'altezza in gronda di circa m 2,50 mt.

Stato conservativo 7

L'opera si presenta in pessimo stato di conservazione, con diverse lastre in vetro danneggiate o rotte, tale da comprometterne la funzionalità.

Caratteristiche costruttive prevalenti 7

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio zincato che sostengono le pareti laterali e la copertura

costituite da pannelli in vetro. La pavimentazione all'interno della struttura non risulta eseguita, fatta eccezione per una fascia centrale in cemento che si collega ai due accessi e suddivide l'area in porzioni destinate ad aiuole. All'interno dell'immobile sono presenti, oltre all'impianto elettrico, i sistemi per il controllo dell'ambiente di coltivazione, per l'ottimizzazione dei parametri ambientali (temperatura, umidità, illuminazione, ecc.), non funzionanti.

Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che il manufatto difforme dal titolo abilitativo edilizio e non è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

IMMOBILE D

Descrizione D

Trattasi di una serra agricola di tipo "X" (con copertura stagionale in teli ombreggianti sintetici) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica in pianta di circa 21,00 mt x m 10,02 mt e una superficie commerciale pari a circa 21,04 mq. La serra è ubicata sul terreno esecutato (Fg. 86, p.lla 486 sub. 1), ed ha accesso dalla viabilità interna al lotto staggito. La zona circostante presenta buona accessibilità. La copertura, a doppia falda, presenta un'altezza massima di circa 5,17.

Stato conservativo D

L'opera si presenta in stato di conservazione precario, tale da comprometterne la funzionalità.

Caratteristiche costruttive prevalenti D

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., che con la muratura in conglomerato cementizio armato che si estende per l'intera lunghezza dell'opera, sorreggono i teli ombreggianti sintetici. Non sono presenti all'interno né la pavimentazione, né gli impianti.

Dalle verifiche tecniche effettuate è emerso che il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio.

IMMOBILE D1

Descrizione D1

Trattasi di una porzione di serra agricola di tipo "Y" (a copertura permanente) costituita da un unico ambiente a piano terra, la cui estensione risulta sconfinare nella particella adiacente, non oggetto di pignoramento. Essa è ubicata in

parte su terreno oggetto di esecuzione (Fg. 86, p.lla 486 sub. 1) ed in parte su altre particelle di proprietà dell'esecutato ma non staggite. Ha accesso dalla viabilità interna al lotto oggetto di esecuzione da un varco, prospiciente la viabilità interna del lotto, posto ad est del manufatto. La zona circostante presenta buona accessibilità. La parte ricompresa nell'esecuzione presenta una estensione planimetrica in pianta di circa 10,28 mt x 10,02 mt e una superficie lorda pari a circa 100,88 mq.

La copertura a doppia falda ha un'altezza massima di circa 5,17 mt.

Stato conservativo D1

L'opera si presenta in stato di conservazione precario, tale da comprometterne la funzionalità.

Caratteristiche costruttive prevalenti D1

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio zincato infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., con muratura in conglomerato cementizio armato per l'intera lunghezza dell'opera. Le pareti laterali e la copertura sono realizzate in pannelli di PVC. Non sono presenti all'interno né la pavimentazione, né gli impianti. Dalle verifiche tecniche effettuate è emerso che il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio.

IMMOBILE E

Descrizione E

Trattasi di una serra agricola di tipo "Y" (a copertura permanente) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica in pianta di circa 54,00 mt x 8,76 mt, per una superficie commerciale complessiva di circa 118,13 mq. La struttura insiste su terreno oggetto di pignoramento, identificato al Fg. 86, p.lla 486 sub. 1.

La serra presenta tre varchi di accesso: il primo è situato sulla testata a sud, prospiciente la viabilità interna al lotto sottoposto a esecuzione; gli altri due, disposti frontalmente l'uno rispetto all'altro, si affacciano sul terreno circostante.

La zona circostante presenta buona accessibilità. La copertura, a doppia falda, ha un'altezza massima di circa 4,40 mt ed un'altezza in gronda pari a circa 3,00 mt.

Stato conservativo E

L'opera si presenta in stato di conservazione precario, tale da comprometterne la funzionalità.

Caratteristiche costruttive prevalenti E

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio zincato infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., mentre le pareti laterali e la copertura sono realizzate in pannelli di PVC in pessimo stato di conservazione. Al suo interno sono presenti oltre l'impianto elettrico l'impianto per il controllo dell'ambiente di coltivazione per ottimizzare i parametri ambientali (temperatura, umidità, luce, ecc.) non funzionante. Non sono presenti invece i pavimenti. Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

IMMOBILE F

Descrizione F

Trattasi di una serra agricola di tipo "Y" (a copertura permanente) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica pari a circa 54,00 mt x 9,94 mt e una superficie commerciale complessiva di circa 137,68 mq.

La struttura insiste su terreno oggetto di pignoramento, identificato al Fg. 86, p.lla 486 sub. 1.

La serra presenta tre varchi di accesso: il primo è situato sulla testata sud, prospiciente la viabilità interna al lotto sottoposto a esecuzione; gli altri due, disposti frontalmente l'uno rispetto all'altro, si affacciano sul terreno circostante. La zona circostante presenta buona accessibilità. La copertura, a doppia falda, presenta un'altezza massima di circa 5,05 mt ed un'altezza in gronda pari a circa 3,00 mt.

Stato conservativo F:

L'opera si presenta in stato di conservazione precario, tale da comprometterne la funzionalità.

Caratteristiche costruttive prevalenti F.

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio zincato infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., e con muratura in conglomerato cementizio armato per l'intera lunghezza dell'opera. Le pareti laterali e la copertura sono realizzate in pannelli di PVC. Al suo interno sono presenti oltre l'impianto elettrico l'impianto per il controllo dell'ambiente di coltivazione per ottimizzare i parametri ambientali (temperatura, umidità, luce, ecc.), non funzionante. Non sono presenti i pavimenti. Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che il

manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

IMMOBILE P

Descrizione P

Il manufatto è una pensilina collocata tra le serre "E" ed "F", ancorata alla muratura di confine e destinata alla protezione dell'area immediatamente antistante. La stessa occupa una superficie complessiva di circa 6,50 mq e risulta accessibile da tre lati.

Stato conservativo P

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non risulta utilizzato.

Caratteristiche costruttive prevalenti 7

La pensilina è una struttura "in aggetto", realizzata in lamiera grecata coibentata, ancorata direttamente alla parete, priva di supporti verticali a terra.

IMMOBILE H

Descrizione H

Trattasi di una serra agricola di tipo "Y" (a copertura permanente) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica pari a circa 21,00 mt x 10,20 mt, per una superficie commerciale complessiva di circa 53,55 mq. La struttura insiste su terreno oggetto di pignoramento, identificato al Fg. 86, p.lla 486 sub. 1. La serra presenta due varchi di accesso prospicienti il terreno circostante la stessa: il primo è situato sulla testata a sud, il secondo sul prospetto a ovest. La zona circostante presenta buona accessibilità. La copertura, a doppia falda, presenta un'altezza massima di circa 5,05 mt. ed un'altezza in gronda pari a circa 3,00 mt.

Stato conservativo H

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non risulta utilizzato.

Caratteristiche costruttive prevalenti H

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio zincato infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., mentre le pareti laterali e la copertura sono realizzate in pannelli di PVC in pessimo stato di conservazione. Al suo interno sono presenti né pavimenti né impianti.

Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio.

IMMOBILE I

Descrizione I

Trattasi di un piccolo manufatto, avente dimensioni planimetriche pari a circa 5,00 mt x 8,68 mt, un'altezza media interna di circa 2,38 mt e una superficie lorda di circa 43,23 mq. Esso è realizzato in prossimità della serra denominata "H".

L'unità si compone di un vano adibito ad ufficio posto a piano terra, con annessa tettoia in legno, estesa lungo l'intera facciata est, a protezione dell'ingresso. L'accesso avviene con la viabilità interna al lotto oggetto di esecuzione. La zona circostante presenta buona accessibilità.

Stato conservativo I

L'immobile si presenta in stato di abbandono pur essendo finito in ogni sua parte (intonacato, tinteggiato, pavimentato).

Caratteristiche costruttive prevalenti I

La struttura portante è realizzata in muratura con solaio in latero-cemento e copertura a falda in legno con coppi. Al suo interno sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto di condizionamento entrambi in pessimo stato. Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

IMMOBILE G

Descrizione G

Trattasi di capannone costituito da un solo ambiente a piano terra, in aderenza sul lato est a un capannone di maggiori dimensioni denominato "11" destinato a ricovero autoveicoli, anch'esso ricompreso nel compendio oggetto di esecuzione, nonché in aderenza al muro di confine prospiciente Via C.E. Borgia.

L'accesso all'immobile avviene unicamente da un varco affacciato a sud sulla viabilità interna al lotto. L'area circostante presenta una buona accessibilità.

Il manufatto ha dimensioni planimetriche pari a circa 23,64 mt x 10,16 mt, un'altezza media di circa 4,83 mt e sviluppa una superficie lorda pari a circa 239,71 mq.

Stato conservativo G

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non risulta utilizzato.

Caratteristiche costruttive prevalenti G

L'immobile è realizzato con struttura in metallo e in muratura portante in c.a., entrambe a sostegno della copertura.

Questa è costituita da pannelli di lamiera grecata coibentata, sorretta da un sistema di travi in acciaio, composto da travi reticolari principali e travi secondarie in tubolari quadri disposte ortogonalmente.

L'immobile non è intonacato. È dotato di aperture finestrate alte rivolte verso la restante proprietà oggetto d'esecuzione, ed è pavimentato con pavimentazione in calcestruzzo del tipo "industriale" e privo di infissi.

A seguito delle verifiche tecniche eseguite, è emerso che il manufatto risulta privo di titolo edilizio abilitativo e non conforme alle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

IMMOBILE 4**Descrizione 4**

Trattasi di una piccola costruzione destinata ad officina meccanica costituita da un solo vano a piano terra, edificata in aderenza al manufatto destinato a ricovero veicoli. L'accesso all'immobile avviene unicamente da un varco, dotato di cancello in ferro, affacciato a est sulla viabilità interna al lotto. L'area circostante presenta una buona accessibilità. Le dimensioni planimetriche del manufatto sono di circa 10,86 mt x 6,00 mt, un'altezza interna di circa 3,95 mt e una superficie commerciale di circa 68,19 mq.

Stato conservativo 4

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, tenuto conto della specifica destinazione d'uso e della normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti 4

Il manufatto presenta struttura portante in c.a. con solaio di copertura in latero cemento e le tompagnature sono in tufo.

L'immobile internamente non è intonacato. All'esterno invece risulta completamente intonacato e finito con rivestimento del tipo "graffiato" e dotato di aperture finestrate alte rivolte verso sud sulla proprietà oggetto d'esecuzione, con infissi in ferro finestra e vetro. La costruzione è

pavimentata con mattoni di cemento ed è dotata di impianto elettrico 220V e 380V esterno e di sistema d'allarme.

IMMOBILE 2 - 11

Descrizione 2 - 11

L'intera costruzione è stata realizzata in fasi successive, mediante una serie di ampliamenti che, unificati sia funzionalmente sia strutturalmente, costituiscono attualmente un unico manufatto destinato al ricovero di autoveicoli, sviluppato su un solo livello fuori terra.

L'immobile è stato edificato in aderenza al confine con Via C.E. Borgia, dalla quale è separato tramite una recinzione dell'altezza dell'immobile, in cemento armato. L'accesso avviene attraverso un ampio cancello scorrevole ubicato lungo la viabilità interna del lotto oggetto d'esecuzione. L'area circostante risulta caratterizzata da buona accessibilità.

L'edificio presenta dimensioni planimetriche interne pari a circa 27,94 mt x 21,16 mt ed è suddiviso in pianta in due zone comunicanti tra loro. La prima è posizionata a confine con Via C.E. Borgia e ha un'altezza di circa 4,90 mt. La seconda, costruita in aderenza all'immobile "4" ha un'altezza interna di circa 7,95 mt. Le due zone ad altezza diversa hanno una superficie commerciale di circa 589,30 mq.

Stato conservativo 2 - 11

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, tenuto conto della specifica destinazione d'uso e della normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti 2 - 11

La struttura portante è in cemento armato, con copertura in tegoli di cemento armato precompresso (c.a.p.), sorretti da travature reticolari in c.a.p. nella porzione più alta, e da travi in c.a. ordinario nella zona più bassa. Le compagnature sono in tufo. L'immobile è privo all'interno di finiture quali l'intonaco o altri rivestimenti. La pavimentazione risulta in terra battuta.

All'esterno invece il manufatto risulta completamente intonacato e finito con rivestimento del tipo "graffiato". È dotato di aperture finestrate, con serramenti in ferro-finestra e vetro posti in alto, rivolti verso le aree adiacenti appartenenti alla medesima proprietà oggetto d'esecuzione, sui lati est e ovest. Il varco d'accesso è dotato di un ampio cancello in ferro a due ante scorrevoli. Il manufatto è altresì dotato di impianto elettrico 220V e 380V e di sistema d'allarme.

IMMOBILE 12

Descrizione 12

Il manufatto destinato a esposizione è realizzato al piano terra, in aderenza all'immobile "2", destinato al ricovero di autoveicoli. L'accesso avviene tramite un ampio varco prospiciente la viabilità interna del lotto oggetto di esecuzione.

L'area circostante risulta caratterizzata da buona accessibilità.

L'immobile presenta forma rettangolare particolarmente allungata, con dimensioni pari a circa 4,98 mt x 28,74 mt, altezza media interna di circa 3,70 mt e superficie commerciale di 146,63 mq.

Stato conservativo 12

L'immobile risulta attualmente utilizzato e si presenta in buono stato di conservazione tenuto conto: della specifica destinazione d'uso; della normale usura delle finiture interne; dei fenomeni di umidità di risalita sulle murature di tombagno e sui pavimenti.

Caratteristiche costruttive prevalenti 12

Dal punto di vista strutturale, il manufatto, ed in particolare il solaio, sfrutta la muratura portante dell'immobile adiacente denominato "2"; sul lato opposto è sostenuto da un telaio in cemento armato che si sviluppa per l'intera lunghezza.

Il solaio di copertura, realizzato con inclinazione verso est, è in laterocemento.

Le superfici risultano intonacate sia internamente che esternamente; esternamente con finitura del tipo "graffiato", internamente con pittura lavabile di colore chiaro. La pavimentazione è realizzata in mattoni di cemento. L'immobile è dotato di aperture finestrate con serramenti in alluminio e vetro, prospicienti l'area a est appartenente alla medesima proprietà e oggetto di esecuzione. Il varco di accesso è costituito da un serramento in alluminio e vetro all'interno del quale è inserita la porta d'ingresso. Il manufatto è inoltre dotato di impianto elettrico a 220V e di sistema di allarme.

IMMOBILE 0

Descrizione 0

Trattasi di una serra agricola di tipo "X" (con copertura stagionale in teli ombreggianti sintetici al momento dei sopralluoghi non presente) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica in pianta

di circa 23,86 mt x m 10,62 mt e una superficie commerciale pari a circa 25,23 mq. La serra è ubicata sul terreno staggito (Fg. 86, p.lla 486 sub. 1), ed ha accesso dalla viabilità interna al lotto. La zona circostante presenta buona accessibilità. La copertura, presumibilmente piana, presenta un'altezza massima di circa 2,80 mt.

Stato conservativo 0

L'immobile si presenta in stato di abbandono e con gli elementi strutturali fortemente ossidati.

Caratteristiche costruttive prevalenti 0

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., che sorreggono i teli ombreggianti sintetici. Non sono presenti all'interno né la pavimentazione, né gli impianti.

IMMOBILE 10

Descrizione 10

Trattasi di capannone costituito un solo vano a piano terra, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo e successivamente condonato, in aderenza al muro di confine prospiciente Via C.E. Borgia.

L'accesso all'immobile avviene unicamente da un varco affacciato a sud sulla viabilità interna al lotto. L'area circostante presenta una accessibilità limitata.

Il manufatto ha dimensioni planimetriche pari a circa 11,86 mt x 5,22 mt, un'altezza media di circa 3,23 mt e sviluppa una superficie commerciale pari a circa 19,72 mq.

Stato conservativo 10

L'immobile si presenta in buono stato e risulta utilizzato per le funzioni di vivaio.

Caratteristiche costruttive prevalenti 10

L'immobile è realizzato con struttura in metallo e in muratura portante in c.a., entrambe a sostegno della copertura.

Questa è costituita da pannelli di lamiera grecata, sorretta da un sistema di travi in acciaio, composto da travi reticolari principali e travi secondarie in tubolari quadri disposte ortogonalmente tra loro.

L'immobile non è intonacato ed è privo: dellaOMPagnatura rivolta a sud verso la restante proprietà oggetto d'esecuzione; della pavimentazione; degli infissi; di qualsiasi impianto.

IMMOBILE 13a**Descrizione 13a**

Il manufatto in esame, realizzato con il solo piano terra, non è altro che il prolungamento del capannone identificato come "13b", al quale risulta adiacente e con il quale condivide la continuità strutturale, pur essendo costruito su una differente particella.

L'immobile ha due varchi d'accesso privi di serramenti, prospicienti la viabilità interna del lotto oggetto d'esecuzione.

L'area circostante risulta caratterizzata da buona accessibilità.

Le dimensioni planimetriche sono pari a circa 13,76 mt x 9,70 mt, con un'altezza media interna di circa 4,26 mt e una superficie commerciale di circa 135,59 mq.

Stato conservativo 13a

L'immobile si presenta in buono stato tenuto conto della specifica destinazione d'uso e della normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti 13a

La costruzione è realizzata con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in c.a. e tufo, e copertura in cemento armato precompresso (c.a.p.), composta da tegoli autoportanti sostenuti da travi trasversali in c.a.

Le pareti interne sono solo tinteggiate, ad eccezione dell'intradosso della copertura che è lasciata a vista.

L'immobile è dotato di finestre alte sulla muratura di testata a ovest. Ad est invece condivide una finestra alta con il capannone 13b. Gli infissi esterni sono in "ferro - finestra". Il pavimento è in cemento del tipo "industriale". Il capannone non è dotato di impianto idrico-fognario. L'impianto elettrico è ubicato in canaline esterne alle murature.

BENE 1c (deposito)**IMMOBILE M****Descrizione M**

Il manufatto è la porzione di piano interrato, recuperata funzionalmente senza alcuna autorizzazione e in difformità al progetto depositato, realizzato al di sotto dell'edificio "N" non oggetto di pignoramento. L'accesso avviene mediante una costruzione fuori terra, anch'essa ricompresa nella procedura esecutiva, ubicata in posizione prospiciente la viabilità interna del lotto staggito.

Tale manufatto, sovrastante la rampa di accesso al piano interrato, della quale costituisce copertura e protezione, è stato edificato in assenza di titolo abilitativo e si presenta internamente allo stato rustico con dimensioni planimetriche di circa 7,00 mt x 4,50 mt, con altezza al colmo di circa 2,80 mt.

Il piano interrato, oggetto di esecuzione, è composto da due locali, entrambi con altezza interna di circa 2,05 mt. Il primo presenta dimensioni pari a circa 6,24 mt x 10,00 mt, mentre il secondo misura circa 4,45 mt x 14,67 mt. Complessivamente, i due ambienti sviluppano una superficie commerciale di circa 105,28 mq. In entrambi i locali si rileva il mancato completo interrimento delle travi di fondazione, circostanza che determina una significativa riduzione della superficie utile.

Stato conservativo M

L'immobile si presenta allo stato rustico e risulta utilizzato dai proprietari per il deposito delle proprie masserizie.

Caratteristiche costruttive prevalenti M

La struttura dell'edificio cui appartiene il piano interrato è realizzata a scheletro indipendente con pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento. Le fondazioni sono in c.a. del tipo a "travi rovesce", quasi completamente a vista. La struttura invece che sovrasta la rampa d'accesso al suddetto piano è invece realizzata con murature portanti che sostengono la copertura costituita da un solaio "alla margherita".

Internamente, l'immobile si presenta allo stato rustico, con murature e intradosso dei solai privi di finiture quali intonaco o ulteriori rivestimenti. La pavimentazione è realizzata in mattoni di cemento. Le uniche aperture finestrate, dotate di serramenti in ferro e vetro, sono collocate come segue: una sul lato sud, in corrispondenza della muratura della costruzione sovrastante la rampa di accesso; l'altra sul lato nord, in posizione superiore rispetto a una bocca di lupo realizzata sul fondo del locale di maggior sviluppo longitudinale.

Il varco di accesso è munito di cancello in ferro a due ante. Il manufatto è inoltre dotato di impianto elettrico con canalizzazioni esterne alle murature. All'interno del primo locale interrato, in aderenza alla parete controterra, sono presenti tubazioni idriche a servizio delle unità immobiliari sovrastanti.

A seguito delle verifiche tecniche eseguite, è emerso che il manufatto risulta privo di titolo edilizio abilitativo a differenza della costruzione sovrastante che assentito possiede anche il certificato di abitabilità.

Regolarità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Barletta (BT) risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie, afferenti i beni oggetto di pignoramento, di cui il sottoscritto allega un estratto significativo:

- Licenza di Costruzione n.68/76 del 22.04.1976, relativa variante con grafici del 17.08.1976 e agibilità del 19.11.1977 - per la costruzione di una casa di campagna (questa licenza riguarda la sola parte fuori terra cui appartiene il piano S1 staggitto);
- Concessione Edilizia 91/78 del 03.07.1978 con grafici, relative varianti del 15.01.1979 e del 19.04.1979 con grafici, denuncia opere in c.a. del 25.05.1978, collaudo del 30.07.1979 - costruzione di una serra, ampliamento capannone, completamento recinzione;
- Concessione Edilizia 114/80 del 17.05.1980 con grafici, relative varianti, collaudo del 16.06.1981 per la realizzazione di una sopraelevazione, una serra e variazione della recinzione;
- Concessione Edilizia 166/86 del 18.11.1986 con grafici, collaudo del 18.03.1988 - per la costruzione di un piano terra destinato a deposito di macchine agricole;
- Autorizzazione 162/86 del 17.10.1986 con grafici, - per lo spostamento della pesa e l'apertura di un nuovo cancello su Via Vecchia Andria;
- Concessione Edilizia in Sanatoria 168/2000 Pratica edilizia 761/94 del 10.03.2000 con grafici, certificato d'idoneità sismica del 05.10.1997 - per l'ampliamento delle unità immobiliari preesistenti con la realizzazione di 4 capannoni;
- SCIA n.61053 del 28.08.2018 con grafici - per la realizzazione di recinzione tra fondi rustici.

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barletta (BT) non ha consentito di reperire, relativamente all'edificazione dell'immobile, né ulteriori titoli autorizzativi, né la certificazione di agibilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate prima elencate, sono state riscontrate difformità edilizie. Tali difformità sono state puntualmente evidenziate dal CTU,

che ha provveduto a identificarle con la medesima nomenclatura adottata nelle tavole planimetriche di propria redazione.

Vengono altresì distintamente indicate le difformità suscettibili di sanatoria e quelle non sanabili, con la conseguente stima dei costi necessari per la relativa regolarizzazione.

IMMOBILI APPARTENENTI AL BENE 1a (opificio)

Regolarità urbanistico/edilizia del bene "1a" è stata valutata per l'intera l'unità immobiliare D/1. Ad esso appartengono gli immobili: "B", "13c" e "13b".

Il CTU riscontra relativamente al bene in esame le seguenti difformità:

- a. Realizzazione di varco accesso su strada pubblica Via Vecchia Andria;
- b. Realizzazione di muratura con sovrastante cancellata nonché varco accesso su p.lla 486 sub 1;
- a. Realizzazione a ovest di muratura di tompagno con l'inserimento del varco d'accesso al capannone "13c";
- c. Realizzazione nella muratura di tompagno a est di varco d'accesso al capannone "13c".
- d. Realizzazione di fusione dei due capannoni "13c" e "13b";
- e. Realizzazione di due finestre alte al capannone "13b" rispettivamente a est e a ovest;
- f. Manca il certificato di agibilità per i capannoni "13c" e "13b";
- g. Realizzazione non assentita del capannone "B".

Le difformità dal p.to "a" al p.to "e" sono sanabili ai sensi dell'Art. 36 bis del DPR 380/2001 e succ. con la richiesta di SCIA in sanatoria da depositare all'UTC del Comune di Barletta (BT).

La presentazione della SCIA in sanatoria comporta la spesa:

- dell'oblazione di € 1.032,00;
- dei diritti € 100,00.

La difformità relativa al p.to "f" la si può sanare con la presentazione da parte di professionista abilitato ai sensi dell'Art. 24 del DPR 380/2001 e succ. di richiesta di agibilità (SCA) all'UTC del Comune di Barletta (BT).

La presentazione della SCA in sanatoria comporta la spesa:

- delle sanzioni per deposito tardivo € 464,00;
- dei diritti tecnici e di segreteria € 104,00;
- delle verifiche impianti con presentazione di certificati di conformità € 1.000,00 comprensivi di IVA e accessori di

Legge.

In totale per le difformità dal p.to "a" al p.to "f" le spese ammontano a € 2.700,00.

Per la difformità relativa al p.to "g", secondo lo scrivente stimatore, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come "B" deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento - comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area - sono stimati in € 8.000,00.

La presente stima tiene conto della possibilità di reimpiego, mediante riciclo, del materiale metallico costituente la copertura.

Onorari tecnici

Gli onorari tecnici per la redazione delle pratiche edilizie relative agli immobili appartenenti al bene 1a, quali progettazione, direzione lavori, coordinamento in fase di progettazione e in fase di esecuzione, pratica e direzione lavori

per la demolizione, si stimano in € 4.000,00 comprensivi di IVA e accessori di Legge da sommare alle precedenti voci di spesa.

In totale per sanare il bene 1a sono necessari € 14.700,00.

IMMOBILI APPARTENENTI AL BENE 1b (opificio)

Regolarità urbanistico/edilizia del bene 1b è stata valutata per l'intera l'unità immobiliare D/1. Ad esso appartengono gli immobili: "A", "C", 14, 13a, "M1", "7", "D", "D1", "E", "F", "P", "G", "H", "I", "2", "11", "4", "12", "O", "10".

Lo scrivente stimatore riscontra relativamente al bene 1b le seguenti difformità:

- a. Realizzazione della muratura di recinzione in c.a. su Via C.E. Borgia difforme dalle NTA;
- b. Realizzazione di varco accesso su strada pubblica Via Vecchia Andria;
- c. Realizzazione della viabilità interna non conforme all'indice di permeabilità come disposto dalle NTA;
- d. Realizzazione di finestra alta al capannone "13" rispettivamente a ovest;
- e. Realizzazione di finestre alte al capannone "2" e "11", rispettivamente a est e a ovest e chiusura vano porta a sud;

- f. Realizzazione di finestre alte al capannone "4" e variazione posizione varco accesso;
- g. Realizzazione di diversa distribuzione interna al capannone "4";
- h. Realizzazione di diverso varco accesso al manufatto "12";
- i. Realizzazione di diverso varco accesso al manufatto "10";
- j. Realizzazione delle serre "D", "E", "F", "H", "O", non assentite;
- k. Le serre "E", "F", sono state costruite a distanza inferiore (1,76 mt) del limite minimo consentito (5,00 mt) dal ciglio stradale secondo le NTA;
- l. La serra "7" è più alta (6,80 mt) del limite massimo (6,00 mt) consentito dalle NTA;
- m. Manca il certificato di agibilità per il capannone "13a";
- n. Manca il certificato di agibilità per i capannoni "2", "11";
- o. Manca il certificato di agibilità per il manufatto "12";
- p. Manca il certificato di agibilità per il manufatto "10";
- q. Realizzazione non assentita della costruzione "A";
- r. Realizzazione non assentita del piccolo WC "C";
- s. Realizzazione non assentita del piccolo WC "M1";
- t. Realizzazione non assentita della serra "D1";
- u. Realizzazione non assentita del capannone "G";
- v. Realizzazione non assentita della costruzione "I".

Le difformità dal p.to "a" al p.to "i" sono sanabili ai sensi dell'Art. 36 bis del DPR 380/2001 e succ. con la richiesta di SCIA in sanatoria da depositare all'UTC del Comune di Barletta (BT).

In particolare per i p.ti "a", "b" e "c", la sanatoria dovrà essere subordinata all'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA.

La presentazione della SCIA in sanatoria comporta la spesa:

- dell'oblazione di € 1.032,00;
- dei diritti € 100,00.

La difformità al p.to "j" è sanabile ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001 e succ. con la richiesta di PdC in sanatoria da depositare all'UTC del Comune di Barletta (BT).

In particolare per i p.ti "k" e "I" la sanatoria dovrà essere subordinata all'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA.

La presentazione del PdC in sanatoria comporta la spesa:

- dell'oblazione di € 516,00;
- dei diritti € 100,00.

Le difformità dal p.to "m" al p.to "p" sono sanabili con la presentazione da parte di professionista abilitato ai sensi dell'Art. 24 del DPR 380/2001 e succ. di richiesta di agibilità (SCA) all'UTC del Comune di Barletta (BT).

La presentazione della SCA in sanatoria comporta la spesa:

- delle sanzioni per deposito tardivo € 464,00;
- dei diritti € 104,00;

delle verifiche impianti con presentazione di certificati di conformità:

- € 500,00 (immobile "13a") comprensivi di IVA e accessori di Legge;
- € 3.000,00 (immobile "2", "11") comprensivi di IVA e accessori di Legge;
- € 500,00 (immobile "12") comprensivi di IVA e accessori di Legge;
- € 500,00 (immobile "10") comprensivi di IVA e accessori di Legge.

L'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA per il p.to "a" comporta la spesa necessaria alla demolizione della muratura e alla realizzazione di "muretti di pietra a secco, o di muri di pietra/tufo scialbati, oppure "a giorno" su cordolo di base (altezza massima di m 0,40) e sovrastante grata, o rete o simili. In ogni caso, la costruzione delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali".

Detta spesa, comprensiva di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, è stimata in € 15.000,00.

L'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA per il p.to "c" comporta la spesa necessaria alla demolizione di circa 5.350,00 mq di manto stradale impermeabile per soddisfare la relazione $S_{pp} > 0,80 S_f$ e il successivo ripristino dell'area con materiali permeabili.

Detta spesa, comprensiva di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, è stimata in € 40.000,00.

L'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA per il p.to "k" comporta la spesa necessaria alla demolizione e successivo ripristino della parte che viola la distanza dal ciglio stradale di 5 mt. Lo scrivente precisa che non basta rimuovere la struttura superiore (vetri/teli e montanti). È necessario rimuovere anche la fondazione in cemento che

ricade nella fascia di rispetto, riportando il terreno a nudo o a pavimentazione superficiale non strutturale.

Detta spesa, comprensiva di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizione di parte della serra, demolizione di parte della muratura, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, è stimata in € 8.000,00.

L'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA per il p.to "l" comporta la spesa necessaria all'abbassamento mediante taglio del colmo della serra "7" per ripristinarlo alla quota di 6,00 mt.

Detta spesa, comprensiva di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizioni, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, è stimata in € 7.000,00.

Per la difformità relativa al p.to "q", secondo il CTU, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come "A" deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento - comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area - sono stimati in € 9.000,00.

Per la difformità relativa al p.to "r", secondo il CTU, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come "C" deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento - comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area - sono stimati in € 1.500,00.

Per la difformità relativa al p.to "s", secondo lo scrivente stimatore, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come "M1" deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento - comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area - sono stimati in € 1.500,00.

Per la difformità relativa al p.to "t", secondo lo scrivente stimatore, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente poiché il rispetto della distanza dal confine renderebbe la porzione di serra superstite talmente esigua da non giustificare l'operazione di adeguamento.

Il manufatto identificato come "D1" deve ritenersi oltre che abusivo, non rispettoso delle NTA pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento - comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area - sono stimati in € 1.500,00.

La presente stima tiene conto della possibilità di reimpiego, mediante riciclo, del materiale metallico costituente la copertura.

Per la difformità relativa al p.to "u", secondo lo scrivente stimatore, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come "G" deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento - comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggio, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area - sono stimati in € 10.000,00.

La stima tiene conto della possibilità di reimpiego, mediante riciclo, del materiale metallico costituente la copertura.

Per la difformità relativa al p.to "v", secondo il CTU, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come "I" deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento - comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggio, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area - sono stimati in € 9.000,00.

In totale per le difformità dal p.to "a" al p.to "v" le spese ammontano a € 109.316,00.

Onorari tecnici

Gli onorari tecnici per la redazione delle pratiche edilizie relative agli immobili appartenenti al bene 1b, quali progettazione, direzione lavori, coordinamento in fase di

progettazione e in fase di esecuzione, pratica e direzione lavori per la demolizione, si stimano in € 15.000,00 comprensivi di IVA e accessori di Legge da sommare alle precedenti voci di spesa.

In totale complessivamente per sanare il bene 1b sono necessari € 124.316,00.

IMMOBILI APPARTENENTI AL BENE 1c (deposito)

Regolarità urbanistico/edilizia del bene 1c.

Ad esso appartiene il solo immobile "M".

Il CTU ha rilevato relativamente al bene 1c le seguenti difformità:

- a. È stata recuperata funzionalmente, senza alcuna autorizzazione e in difformità al progetto depositato, il piano interrato della palazzina adibita ad abitazione;
- b. Manca il certificato di agibilità per il solo piano interrato.

La difformità al p.to "a" è sanabile ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001 e succ. con la richiesta di PdC in sanatoria da depositare all'UTC del Comune di Barletta (BT). In particolare la sanatoria dovrà essere subordinata all'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA.

La presentazione del PdC in sanatoria comporta la spesa:

- dei diritti € 200,00;
- delle opere di urbanizzazione primarie € 7.043,23 (Delibera Commissario Straordinario 42/2021);
- delle opere di urbanizzazione secondarie € 12.488,31 (Delibera Commissario Straordinario 42/2021);
- del costo di costruzione (assume carattere di oblazione) € 113.108,18 (determina 2192 del 13.12.2024).

L'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA per il p.to "a" comporta la spesa necessaria:

- alla demolizione della costruzione fuori terra, anch'essa ricompresa nella procedura esecutiva, ubicata sovrastante la rampa di accesso al piano interrato, della quale costituisce copertura e protezione;
- al ripristino delle murature;
- alla realizzazione di un impianto per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche;
- al trasporto e conferimento dei materiali di risulta.

Detta spesa è stimata in € 18.000 comprensiva di IVA e accessori di Legge.

La difformità al p.to "b" è sanabile con la presentazione da parte di professionista abilitato ai sensi dell'Art. 24 del

DPR 380/2001 e succ. di richiesta di agibilità (SCA) all'UTC del Comune di Barletta (BT).

La presentazione della SCA in sanatoria comporta la spesa:

- delle sanzioni per deposito tardivo € 464,00;
- dei diritti tecnici e di segreteria € 104,00;
- delle verifiche impianti con presentazione di certificati di conformità: € 1.000,00.

In totale per le difformità dal p.to "a" al p.to "b" le spese ammontano a € 152.407,72.

Onorari tecnici

Gli onorari tecnici per la redazione delle pratiche edilizie relative agli immobili appartenenti al bene 1c, quali progettazione, direzione lavori, coordinamento in fase di progettazione e in fase di esecuzione, pratica e direzione lavori per la demolizione, si stimano in € 5.000,00 comprensivi di IVA e accessori di Legge da sommare alle precedenti voci di spesa.

In totale complessivamente per sanare il bene 1c sono necessari € 157.407,72

Corrispondenza catastale

BENE 1a (opificio)

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi a quelli catastali, ad eccezione delle superfici, che non sono indicate nella visura storica.

Non sussiste, altresì, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata agli atti. La suddetta difformità emerge dal confronto tra gli elaborati grafici catastali esistenti e quelli di rilievo redatti dal CTU a seguito delle misurazioni effettuate in loco.

Il bene oggetto di esecuzione presenta le seguenti difformità:

- a. diversa dimensione delle aperture;
- b. differente altezza dei capannoni;
- c. diversa sagoma e superficie dell'edificio;

Il costo stimato per gli onorari tecnici necessari alla redazione della pratica catastale (DOCFA), finalizzata all'aggiornamento dell'accatastamento allo stato attuale, comprensivo di imposte di bollo, diritti catastali, IVA e accessori di legge, ammonta a € 800,00.

La suddetta procedura dovrà essere preceduta dalla presentazione delle pratiche di sanatoria urbanistico-edilizia presso lo sportello SUAP/SUE competente del Comune

di Barletta (BT), relative a tutti gli immobili costituenti il compendio.

BENE 1b (opificio)

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

Per il presente immobile, il CTU evidenzia l'impossibilità di confrontare lo stato dei luoghi rilevato con quello risultante agli atti catastali, in quanto sulla planimetria catastale - peraltro pressoché illeggibile - risulta apposta dall'Ente la seguente dicitura: "Uso ufficio - planimetria non rispondente allo stato dei luoghi".

Il costo stimato per gli onorari tecnici necessari alla redazione della pratica catastale per l'inserimento in mappa (PREGEO) e per la presentazione di pratica DOCFA, finalizzata all'aggiornamento dell'accatastamento allo stato attuale, comprensivo di imposte di bollo, diritti catastali, IVA e accessori di legge, ammonta a € 4.000,00.

Tale procedura dovrà essere preceduta dalla presentazione delle pratiche di sanatoria urbanistico-edilizia presso lo sportello SUAP/SUE competente del Comune di Barletta (BT), relative a tutti gli immobili costituenti il compendio.

BENE 1c (deposito)

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi a quelli catastali.

Non sussiste, invece, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata agli atti. La suddetta difformità emerge dal confronto tra gli elaborati grafici catastali esistenti e quelli di rilievo redatti dal CTU a seguito delle misurazioni effettuate in loco.

Il bene oggetto di esecuzione presenta difformità consistenti:

a. nella presenza, nella porzione più estrema del corpo di fabbrica di maggiore sviluppo longitudinale, di un'apertura non rappresentata in planimetria;

b. in una diversa distribuzione interna del locale adibito a magazzino.

Il costo stimato per gli onorari tecnici necessari alla redazione della pratica catastale (DOCFA), finalizzata all'aggiornamento dell'accatastamento allo stato attuale, comprensivo di imposte di bollo, diritti catastali, IVA e accessori di legge, ammonta a € 800,00.

Tale procedura dovrà essere preceduta dalla presentazione delle pratiche di sanatoria urbanistico-edilizia presso lo sportello SUAP/SUE competente del Comune di Barletta (BT).

Certificato di destinazione urbanistica per i terreni

Il CTU ha richiesto ed ottenuto dall'UTC di Barletta (BT) il 29.07.2025 Prot. n. 64159, il certificato di destinazione urbanistica n. 441/25 del terreno su cui insistono i manufatti staggiati. Da uno studio fatto con i tecnici dell'UTC di Barletta (BT), il CTU ha rilevato l'inesattezza dello stesso, ed ha ottenuto, il 16.09.2025 Prot. n. 77962, un nuovo certificato n. 545/25, in sostituzione e rettifica del precedente certificato.

Il Comune di Barletta ha certificato che:

l'area distinta nel Catasto terreni al Foglio di mappa n.86 particella/e n.485-486-487-488-489

1) ha destinazione urbanistica disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) sopra richiamate, di seguito indicata:

- Zona agricola per attività primarie di tipo "E", sottozona "E" normale (NTA articoli 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.09bis del PRG);

2) Ai fini della tutela paesaggistica di cui al PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Tematico Regionale) l'area è interessata da:

- Ambito di paesaggio, "La Puglia centrale";

- Figura territoriale e paesaggistica, "La piana olivicola del nord barese".

Il compendio è così pervenuto all'esecutato, che lo occupa:

-il 22.10.1979 acquista la quota di 1/2 con atto di compravendita rogato dal Notaio Rodolfo Manno, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 13.11.1979 ai NN°18253/14158 di formalità;

-il 30.08.2007 riceve per successione testamentaria, la restante quota di 1/2, i diritti pari ad 1/2 di proprietà.

Il testamento è stato pubblicato dal Notaio Davide Palumbo il 01.08.2008 e registrato a Barletta il 06.08.2008 al n°7128, presentata presso l'Ufficio del Registro di Barletta il 22.09.2008 al n°1009 volume 2008/8, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 30.04.2009 ai NN°8458/5942 di formalità;

-il 01.08.2008 dichiara accettazione espressa di eredità rogato dal Notaio Davide Palumbo, Repertorio NN°36647/6750, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI -

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 07.08.2008 ai NN°15977/11212 di formalità.

PREZZO BASE: € 671.276,62

OFFERTA MINIMA: € 503.457,47 (75% prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 13.500,00

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà condominiale dei servizi su tutte le parti comuni ai fabbricati.

I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal CTU ing. Valerio Savona in data 20 febbraio 2026, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU ing. Valerio Savona, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sugli immobili.

La relazione di stima redatta dal CTU ing. Valerio Savona, nonché copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono pubblicati sui siti internet www.astalegale.net, www.spazioaste.it e www.venditegiudiziarieitalia.it.

La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono anche 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 la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 di seguito riportate.

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

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

- a. **Offerte nella vendita senza incanto sincrona telematica.** L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata, entro le **ore 23,59** del giorno **19 ottobre 2026**, con gli allegati e con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n.32, ovvero 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 tramite il portale www.spazioaste.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, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 26 febbraio 2015 n.32. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 26 febbraio 2015 n.32, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un 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 febbraio 2015 n.32).

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 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.

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare quanto sotto:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile e recapito telefonico mobile di chi

sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o 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 febbraio 2015 n.32;

- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando altresì copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso offerente minorenni, 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;
- 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 nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un ente occorre indicare i dati identificativi inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante oltre ad allegare il certificato della CCIAA ovvero, se necessaria la documentazione dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita;
- 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 ovvero entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società, per cui ha formulato l'offerta; 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;
- l'ufficio giudiziario, l'anno ed il numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome e cognome del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, e l'indicazione del lotto;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;
- termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, 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 redatta dal CTU ing. Valerio Savona;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

b. **Cauzione.** L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 sul conto corrente acceso presso l'istituto di credito BdM Banca S.p.A. ed intestato a "**Procedura Es. Immobiliare 40/2025 R.G. Trib. Trani**", IBAN **IT53 Y054 2441 3500 0000 1005 704** con causale "**Versamento cauzione lotto unico proc. es. n.40/2025 R.G.Es. Trib. Trani**", allegando la ricevuta del bonifico effettuato; a tal proposito nella domanda dovranno essere riportati anche l'importo, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti con congruo anticipo e comunque in tempo utile per consentire l'accredito sul conto corrente innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, prima della verifica delle offerte, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Inoltre, nell'offerta telematica devono essere indicate 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 della citata cauzione, al netto degli oneri bancari.

c. **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 nella misura e con le modalità di cui sopra.

d. Le offerte sono irrevocabili salvo che: 1) sia disposta dal Giudice la vendita con incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla presentazione dell'offerta e questa non sia stata accolta.

e. **Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse.**

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **20 ottobre 2026 alle ore 10,00**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 "Vendita sincrona telematica", ovvero tramite il portale www.spazioaste.it.

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

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 stata 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 entro il termine massimo di tre minuti. 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 procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non può avere 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, 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 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'antiorità 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 siano state presentate istanze di assegnazione ed 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.

- f. **Versamento del prezzo.** In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione dell'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe), con le stesse modalità e sul medesimo conto corrente sul quale ha versato la cauzione.

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire, nello stesso termine, al professionista delegato.

In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B. D.Lgs. 01.09.1993 n. 385), 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.

- g. **Versamento del fondo spese.** Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime

modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.

Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire, nello stesso termine, al professionista delegato.

- h. **Dichiarazione antiriciclaggio.** Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4 comma c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.
- i. **Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data della vendita telematica 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.
- 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 non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima redatta dal CTU ing. Valerio Savona, 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 alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione ABI concordata tra l'ABI stessa e le banche che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Per le modalità di vendita si richiama in ogni caso le ordinanze di vendita rese dal G.E.

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

Si omette il nome del debitore ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'avv. Carlo Barracchia sito in Barletta (BT) alla Via Romania n. 27, previo appuntamento con il sottoscritto professionista delegato da fissarsi a mezzo telefono 0883.331596, fax 0883.532077, cell. 368.3286652 e/o email all'indirizzo di posta elettronica studiolegalebarcan@gmail.com, PEC
avv.carlobarracchia@legalmail.it.

Barletta, 26 giugno 2026

Il Professionista Delegato
(Avv. Carlo Barracchia)

