



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che il giorno **30 settembre 2026 alle ore 11.00**, davanti al Professionista Delegato **dott. Giuseppe Luglio** si procederà alla vendita sincrona telematica di cui all'art. 21 D.M. 26.2.2015 n. 32, dei seguenti immobili:

LOTTO n. 8:

A) Terreno agricolo a ANDRIA C.da Pedale snc, della superficie commerciale di 462.737,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Terreno Agricolo (fg. 186 p.la 22) in zona agricola c.da Pedale snc, in Andria (BT), della superficie catastale di 462.737 mq, su cui insistono varie colture: qualità vigneto per 257.650 mq; qualità seminativo per 55.587 mq; qualità pascolo 149.500 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe vigneto/4, superficie 257650, reddito dominicale 2.661,30 €;
- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe SEMINATIVO/5, superficie 55587, reddito agrario 100,48 €, reddito dominicale 57,42 €;
- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AC, qualità/classe PASCOLO/2, superficie 149500, reddito agrario 77,21 €, reddito dominicale 138,98 €.

B) Masseria a ANDRIA C.da Pedale snc, della superficie commerciale di 1.252,23 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Masseria, ubicata in zona agricola c.da Pedale snc, in Andria (BT), della superficie commerciale di 1.266,11mq, costituita da: area esterna; costruzione adibita ad attività ricettiva; deposito e locali tecnici; masseria didattica. L'unità immobiliare è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di 4,70, 5,70-4,10, 2,00 - 2,52.

Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 215 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.815,38 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PEDALE n. SNC, piano: Terra e primo;
- foglio 186 particella 215 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.296,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BAGNOLI n. AC, piano: terra;
- foglio 186 particella 215 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 76 mq, rendita

176,63 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PEDALE n.
AC, piano: terra.

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2013.

PREZZO BASE: € 1.036.507,38 (unmilione trentasei milacinquecentosette/38)

OFFERTA MINIMA: € 777.380,53 (settecentosettantasettemilatrecentottanta/53)

OFFERTE IN AUMENTO: € 21.000,00 (ventunomila/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(perizia di riferimento: Ing. Valerio Savona ed occorrendo Ing. Giovanni Mele)

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995, l'immobile ricade in zona E3: AREE VINCOLATE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli 4.1, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14 del P.R.G. approvate in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, così come variate con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 10/07/2023. ART. 4.1 - ZONE PRODUTTIVE 1.

In proposito si precisa che per quant'altro qui non riportato si fa espresso riferimento alle pagine dalla n. 38 alla n. 41 della perizia redatta dall'Ing. Savona.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno delle stanze a piano terra, dalla 1 alla 5, sono stati realizzati dei soppalchi che permettono l'accesso al balcone, posto posteriormente in direzione ovest, al corpo di fabbrica. Questi soppalchi di fatto realizzano dei vani, con affaccio sulla stanza sottostante, che però hanno un'altezza che varia a seconda della stanza, da circa 1,64 mt. a circa 2,20 mt. che ne pregiudica l'utilizzo abitativo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; D.M. sanità 05/07/1975 e s.m.i; Regolamento edilizio Comune di Andria (BT).) Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione di parte del soppalco fino ad ottenere soltanto un ballatoio di circa 1,20 mt. tale da consentire il solo accesso al balcone. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per: D.L. per le demolizioni e ricostruzioni; rilievi, pratiche amministrative: € 1.500,00
- Costo complessivo per la demolizione di parte dei manufatti e successivo ripristino della muratura; spostamento della scala. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto: € 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 7 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; D.M. sanità 05/07/1975 e s.m.i; Regolamento edilizio Comune di Andria (BT).) L'immobile risulta conforme. Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 5.

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato modificato sia il numero di finestre e porte, sia la loro localizzazione, sulla facciata del corpo di fabbrica. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie a sanatoria con riferimento alle normative di riferimento suddette. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa DPR 380/2001: € 516,00
- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per pratiche amministrative: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi. Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 4

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non rappresentano correttamente l'immobile in oggetto a causa delle differenti altezze rappresentate. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n. 52 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA da effettuarsi successivamente alle demolizioni e ripristini. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non rappresentano correttamente l'immobile in oggetto a causa delle differenti altezze rappresentate. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA da effettuarsi successivamente alle demolizioni e ripristini. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi.

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 5

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non rappresentano correttamente l'immobile in oggetto a causa del differente numero di porte e finestre nonché della loro localizzazione. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura Docfa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti all'interno del terreno due trulli in pessimo stato di conservazione, non accatastati. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura Docfa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 22

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pavimentazione dei marciapiedi è realizzata in klinker anziché in pietra naturale come precisato sia nella autorizzazione paesaggistica 62/2012, sia nel provvedimento autorizzativo 07/2014 dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ricostruzione con conci o lastre di pietra locale, poste in opera a giunto aperto, senza l'utilizzo di calcestruzzo e impermeabilizzanti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto: € 30.000,00
- Oneri professionali per la pratica di demolizione. Sono compresi di spese e oneri e acc. di Legge: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 7

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) La pavimentazione dei marciapiedi è realizzata in klinker anziché in pietra naturale; 2) Le altezze della costruzione non rispettano il progetto depositato. Entrambi i punti sono oggetto, sia nella autorizzazione paesaggistica 62/2012, sia nel provvedimento autorizzativo 07/2014 dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abbassamento delle quote di colmo e di gronda ai valori di progetto. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto: € 30.000,00
- Oneri professionali per la pratica di demolizione. Sono compresi di spese e oneri e acc. di Legge: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 5

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) La pavimentazione dei marciapiedi è realizzata in klinker anziché in pietra naturale non rispettando, sia

l'autorizzazione paesaggistica 62/2012, sia il provvedimento autorizzativo 07/2014 dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. 2) Sono presenti sulla copertura della costruzione pannelli solari e in prossimità del giardino botanico sono presenti: il generatore di corrente e l'unità esterna dell'impianto di condizionamento. Questi apparati non sono oggetto di alcuna autorizzazione all'installazione. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per i pannelli solari, una diversa allocazione degli stessi che devono essere non visibili. In alternativa sarà necessaria la loro eliminazione con l'utilizzo del Gpl o della corrente elettrica quale fonte di energia per il riscaldamento e la produzione dell'acqua sanitaria. Per quanto riguarda invece il generatore di corrente e la pompa di calore, questi possono essere nascosti alla vista da opportuni pannelli. La scelta per entrambe le problematiche dovrà essere autorizzata dagli enti preposti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la realizzazione di uno schermo comprensivi di onorari tecnici per la redazione di pratica paesaggistica: € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 4

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state pavimentate alcune zone dell'area pertinenziale dell'agriturismo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Svellimento della pavimentazione in klinker e ripristino dell'area. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di svellimento della pavimentazione realizzata sull'area esterna con metodi stabiliti dall'Autorità Parco dell'Alta Murgia. Sono compresi gli oneri di trasporto e conferimento alla discarica nonché gli onorari tecnici: € 8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215

Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2005), con atto stipulato il 01/12/2005 a firma di Notaio CLAUDIO LA SERRA ai nn. 38885/1247 di repertorio, trascritto il 07/12/2005 ai nn. 30646/19722.

Stato di possesso:

L'immobile risulta gravato da contratto di affitto tipo durata di 15 anni e mesi 3, stipulato il 30/09/2006 (anteriore al pignoramento), con scadenza il 31/12/2021, registrato il 31/10/2006 a Trani al n. 4028/3, ma non rinnovatosi automaticamente alla scadenza del 31.12.2021, per mancata autorizzazione del G.E. ex art. 560, penultimo comma c.p.c. nel testo previgente fino al 28.03.2023, applicabile ratione temporis; è in fase di emissione ordinanza di liberazione.

LOTTO n. 9:

A) terreno agricolo a CORATO STRADA ESTERNA BAGNOLI SNC, della superficie commerciale di 52.845,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Terreno agricolo seminativo, a Corato (BA), strada esterna Bagnoli, snc, della superficie catastale di circa 52.845,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 239 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO/4, superficie 52845, reddito agrario 95,52 €, reddito dominicale 95,52 €, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: Terra.

B) Cantina vinicola a CORATO STRADA ESTERNA BAGNOLI SNC, della superficie commerciale di 1.524,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Cantina vinicola, ubicata in zona agricola strada esterna Bagnoli, a Corato (BA) snc, della superficie commerciale di 1.524,22 mq. costituita da: ampia area esterna; costruzioni con zona di stoccaggio e imbottigliamento, servizi igienici, abitazione custode; trullo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,80 - 6,25.

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 236 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.525,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: Terra.
- foglio 90 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 210 mq, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: terra.
- foglio 90 particella 236 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: Terra.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

PREZZO BASE: € 293.826,46 (duecentonovantatremilaottocentoventisei/46)

OFFERTA MINIMA: € 220.369,85 (duecentoventimilatrecentosessantanove/85)

OFFERTE IN AUMENTO: € 6.000,00 (seimila/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(perizia di riferimento: Ing. Valerio Savona ed occorrendo Ing. Giovanni Mele)

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980., l'immobile ricade in zona Zona Agricola E.

In proposito si precisa che per quant'altro qui non riportato si fa espresso riferimento alle pagine dalla n. 66 alla n. 67 della perizia redatta dall'Ing. Savona.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di diversa distribuzione degli spazi interni; alcune finestre sono realizzate con dimensioni e posizione difformi dal progetto assentito; (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.); Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie con riferimento alle normative di riferimento suddette. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa DPR 380/2001: € 516,00
- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per pratiche amministrative: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 90 p.lla 236 subb. 3 e 4

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione in atti delle planimetrie (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n. 52 e s.m.i.) Le difformità

sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese Questa situazione è riferita solamente a Fg. 90 p.lla 236 subb. 3 e 4

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le altezze delle costruzioni non rispettano, sia il progetto depositato, sia l'autorizzazione paesaggistica 44/2012, sia il provvedimento autorizzativo 02/2013 dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abbassamento delle quote di colmo e di gronda ai valori di progetto. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto: € 60.000,00
- Oneri professionali per la pratica di demolizione. Sono compresi di spese e oneri e acc. di Legge: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 90 p.lla 236 subb. 3 e 4

Provenienza:

per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETÀ' (dal 01/12/2005), con atto stipulato il 01/12/2005 a firma di Notaio LA SERRA CLAUDIO da Corato ai nn. 38885 di repertorio, registrato il 14/03/1991 a TRANI ai nn. 762.

Stato di possesso:

L'immobile risulta gravato da contratto di affitto tipo durata di 15 anni e mesi 3, stipulato il 30/09/2006 (anteriore al pignoramento), con scadenza il 31/12/2021, registrato il 31/10/2006 a Trani al n. 4028/3, ma non rinnovatosi automaticamente alla scadenza del 31.12.2021, per mancata autorizzazione del G.E. ex art. 560, penultimo comma c.p.c. nel testo previgente fino al 28.03.2023, applicabile *ratione temporis*; è in fase di emissione ordinanza di liberazione.

- Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituenti, pesi, oneri ed ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per tutto ciò che concerne la consistenza, la descrizione e lo stato di manutenzione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alle relazioni di stima, comprensive degli allegati, a firma dell' Ing. Giovanni Mele e Ing. Valerio Savona, pubblicate unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita- sui siti internet di seguito indicati. Pertanto, la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza ed accettazione delle suddette relazioni di stima e nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta, del seguente tenore letterale *"Il sottoscritto (nome e cognome) nato a ... il .. dichiara di aver prima d'oggi letto, studiato ed approfondito le relazioni di stima, comprensive degli allegati, relativamente all'immobile oggetto della propria offerta di acquisto e di accettarne il contenuto integralmente senza eccezioni o riserve"*.

- Il presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e, unitamente all'ordinanza di vendita ed alle relazioni di stima degli esperti, sui siti internet <https://www.venditegiudiziarieitalia.it/>, WWW.ASTEANNUNCI.IT. Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di manifesti murali nelle principali vie e piazze dei Comuni di Corato e Andria lo stesso sarà altresì pubblicato, per estratto, sul quotidiano "La GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO".

- Per l'ipotesi di ricorso al finanziamento bancario, si informa che esiste apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet www.abi.it e presso la Cancelleria del Tribunale di Trani.

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO il giorno 30 settembre 2026 alle ore 11,00** tramite la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32. 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

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE (salvo quanto diversamente disposto nei singoli estratti di avviso)

A) **Le offerte per partecipare a tale vendita:** l'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il 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 (l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia);

a.1) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

B) **L'offerta dovrà contenere:** b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai

genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso l'offerente sia una società di capitali occorre allegare: visura storica camerale aggiornata che attesti la nomina del legale rappresentante e i suoi poteri, copia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante, procura notarile o delibera assembleare che autorizza il rappresentante a partecipare e presentare l'offerta; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; b.3) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; b.4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; b.5) il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata versata la somma oggetto del bonifico ovvero sul c/c intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente **IT11L0321141350052340187240 BANCA PATRIMONI SELLA & C.**; b.6) termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione ***non suscettibile di proroghe e non soggetto alla sospensione del termine feriale***, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni; b.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione delle perizie di stima; b.8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

C) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. 4^a e 13 D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa;

D) **per l'ipotesi di offerta per persona da nominare**, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte; d.1) il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; d.2) il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina; d.3) il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria;

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo

complessivo pari al **10%** del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015;

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto precedente; d) mancante della espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima il cui testo è più su riportato.

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal professionista delegato per la presentazione delle offerte ovvero **29 settembre 2026**, entro le ore **23.59** 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.

Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo - detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione) con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B.), il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore della banca procedente o intervenuta, salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

Fondo spese. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese, pari al **10%** del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Istanza di assegnazione. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente al professionista delegato esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base stabili-

to per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

I testi integrali delle relazioni di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "<https://www.venditegiudiziarieitalia.it/>" oppure WWW.ASTEANNUNCI.IT e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it.

Condizioni di vendita. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicchè eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), anche se occulti, 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.

Rinvio. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge. Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del **Dott. Giuseppe Luglio** in Terlizzi alla Via Piave n. 19/D, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 18,00 alle ore 20,00 oppure contattando il Professionista Delegato al numero di telefono 080/3519259 o per e-mail all'indirizzo studioluglio@email.it.

Terlizzi, 15 luglio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Dott. Giuseppe Luglio)

