TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SINCRONA TELEMATICA
DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.

*** * ***

Il sottoscritto avv. Luigi Bàrbera, con studio in Trani alla via Statuti Marittimi n. 44, professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva **n. 349/2018 R.G. Es.** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Margherita Valeriani (già dott.ssa Francesca Pastore), con ordinanza del 21/11/2024 e successivi provvedimenti,

AVVISA

che si procederà alla vendita giudiziale dei seguenti immobili, pignorati con atto del 13/11/2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Trani il 03/12/2018 al n. 25667/19391, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Ing. Cannone Giovanna, alla quale si fa pieno e ampio riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un intero fabbricato da cielo a terra sito nel centro del Comune di Canosa di Puglia, alla via Alcide De Gasperi, 45, costituito da un ampio locale commerciale con annessi due bagni e due ripostigli, al quale si accede da un'ampia vetrata posta sulla via A. De Gasperi al numero 45, in adiacenza un portone al numero 47 conduce, con una ripida scala interna, a un appartamento posto al piano primo. L'appartamento consta di tre ampi vani e di cui uno con soppalco in legno, un bagno e un disimpegno con una scala interna che porta a un vano sul terrazzo a livello. In un vano è posta una scala in legno con secondo accesso all'appartamento in via Ronco Nicola De Gioiosa. Il fabbricato con piano terra, primo e secondo, sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq 327. Identificazione catastale: foglio 88, particella 2345, subalterno 2** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, superficie catastale 67 mq, composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, rendita € 151,84, e **foglio 88, particella 2345, subalterno 3** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, superficie catastale 83 mq, composto da vani 70 mq, posto al piano T, rendita € 1.279,78. L'edificio è stato costruito nel 1940, ristrutturato nel 2013 il locale commerciale. L'unità immobiliare è identificata con il numero 45 e 47 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,95 m per l'appartamento, il locale commerciale ha un'altezza massima pari a 4,70.

PRATICHE ELILIZIE: P.E. n. Fabbricato ante'67. La richiesta di accesso agli atti, presentata dal C.T.U. al Dirigente del Settore Edilizia del Comune di Canosa di Puglia in data 14.05.2019, per l'intero immobile riportato in Catasto al Fg. 88, P.lla 2345, sub 3 e 1, non ha prodotto risultati per il piano primo e il lastrico solare. La ricerca documentale ha prodotto la sola S.C.I.A. presentata per il piano terra. Del piano primo si possiede la sola planimetria datata 29.04.1940. P.E. n. Prot. 14146 del 15.05.2013 per lavori di Cambio di destinazione d'uso con opere, locale ad uso Box (C/6) a locale commerciale (C/1) del vano a piano terra sito in via A. de Gasperi n.47 intestata a *** Omissis *** residente a *** Omissis *** in via *** Omissis *** n. *** Omissis ***. Segnalazione certificata di Inizio Attività presentata in data 15/05/2013- n. prot. 14146 . L'agibilità è stata rilasciata in data 25/07/2013- n. prot. 23.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistico-edilizie: Planimetria difforme per il locale commerciale, per tramezzo interno non presente nello stato di fatto. Regolarizzabile mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata. Oneri e spese tecniche: € 1.000,00. Oneri totali: € 1.000,00. Appartamento legittimato da una sola planimetria catastale, difforme. Soppalco realizzato senza autorizzazioni. Planimetria mancante per il piano secondo, vano realizzato con tettoia in amianto. Regolarizzabili mediante S.C.I.A.. Oneri e spese tecniche: € 1.500,00. Ripristino tettoia in amianto: € 10.000,00. Oneri totali: € 11.500,00. Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali: difformità planimetrica sia per il locale commerciale che per l'appartamento, mancanza di planimetria catastale per il piano secondo con vano e terrazzo a livello. Regolarizzabili mediante Procedura docfa. Oneri e spese tecniche: € 1.300,00. Oneri totali: € 1.300,00.

Gli immobili sono pervenuti ai debitori esecutati, in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 16/03/2009 per Notaio Dott. Italo Coppola di Canosa di Puglia (BT), rep. n. 93262, racc. n. 19983, registrato a Barletta (BT) in data 01/04/2009 al n. 2571, trascritto in Trani il 02/04/2009 ai nn. 4383/6318. Gli immobili risultano nella disponibilità della debitrice esecutata.

VALORE BASE RIBASSATO: € 30.834,78 (euro trentamilaottocentotrentaquattro/78)

OFFERTA MINIMA: € 23.126,08 (euro ventitremilacentoventisei/08)

Rilancio minimo in caso di gara: € 700,00 (euro settecento/00)

Il presente avviso, la relazione di stima degli immobili e l'ordinanza di vendita di cui innanzi sono pubblicati sui siti internet www.venditegiudiziarieitalia.it, www.gobid.it, www.gobidreal.it, e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

La vendita, nel numero di lotti e ai prezzi sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 20/01/2027 ALLE ORE 10:00** mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 “Vendita sincrona telematica” **presso il portale del gestore delle vendite pubbliche www.venditegiudiziarieitalia.it**. Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, in via telematica tramite il medesimo portale o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerente che partecipa alla vendita con modalità telematica dovrà versare la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la filiale di Trani del Credito Emiliano S.p.A., con coordinate IBAN IT76K0303241720010000317410, allegando all’offerta la ricevuta del bonifico “eseguito”. Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate in calce al presente avviso, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Trani e/o dal Professionista Delegato a chiunque vi abbia interesse. Si avverte espressamente che, ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

Offerte telematiche nella vendita senza incanto.

a) L’offerta deve essere sottoscritta e presentata digitalmente dall’offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il termine indicato nel presente avviso 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 minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; b.3) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; b.4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; b.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 addebitata la somma oggetto del bonifico; b.6) termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni; b.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia 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° e 13 D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa; d.1) 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 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.

Cauzione. 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.

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 suddetta.

Esame delle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal professionista delegato, 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.

Modalità di deliberazione sulle offerte.

a) UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate istanze di assegnazione.

b) 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 dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'anteriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

In definitiva, in tutti i casi in cui sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Versamento del prezzo. L'aggiudicatario 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, fatta salva l’applicazione dell’art. 587 c.p.c..

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

ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI

Finanziamenti. Si segnala l'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, il cui elenco è consultabile 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 (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, 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, né potrà essere revocata per alcun motivo, sicchè eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Se l'immobile è ancora occupato dai debitori o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Per ogni ulteriore informazione gli interessati possono rivolgersi presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario, avv. Luigi Bàrbera, in Trani alla via Statuti Marittimi n. 44, oppure contattare il professionista delegato al n. 0883481500, od inviare le proprie richieste all'indirizzo di posta elettronica luigi.barbera@tin.it.

Trani, 05 novembre 2026

il Professionista Delegato
avv. Luigi Bàrbera

Firmato digitalmente da
LUIGI BARBERA
C = IT