Proc. n. 220/2024 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TRANI

CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che, davanti al Professionista Delegato **dott. Giuseppe Luglio** il giorno **20 gennaio 2027 alle ore 12:00,** si procederà alla vendita sincrona telematica di cui all'art. 21 D.M. 26.2.2015 n. 32, dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO:

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Canosa di Puglia (BT) - VIA PONZIO VERO N.5, piano Semint.
Il locale è attualmente destinato ad Attività Commerciale ed è parte di un fabbricato condominiale posto ad angolo fra Via G. Bovio e Via Ponzio Vero, realizzato con struttura portante in c.a. e solaio in latero cemento. Il locale è ubicato a Piano Seminterrato ed ha accesso da Via Ponzio Vero n.5, sul quale vi è un cancello che immette nel vialetto condominiale. Come si indicherà in maniera piu' puntuale in apposito capitolo, attualmente l'immobile in pianta è differente, come conformità, rispetto alla planimetria catastale in atti ed alla planimetria allegata alla pratica di Cambio di Destinazione d'uso.- Il Locale di Piano terra è di fatto "fuso" a locale di cui al sub.1, non ha piu' la presenza dei servizi igienici, e forma con il suddetto sub. 1 un'unica Attività Commerciale del tipo Supermercato. Il Locale oggetto di stima preso singolarmente nell'esercizio della attività commerciale per cui fu destinato risulta essere un immobile ove possibile svolgere attività di "Esercizio di vicinato" essendo la superficie di vendita inferiore ai 250,00 mq. (per comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti), mentre unito al sub. 1 si trasforma in una struttura di media vendita, con adempimenti necessari differenti.
Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 4769, Sub. 49, Categoria C1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

PREZZO BASE: € 129.189,07(centoventinovemilacentottantanove/07)
OFFERTA MINIMA: € 96.891,80(novantaseimilaottocentonovantuno/80)
OFFERTE IN AUMENTO: € 3.000,00 (tremila/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SITUAZIONE URBANISTICA:
L'Unità Immobiliare oggetto di stima è parte di un Edificio realizzato attraverso Concessione Edilizia n.86 del 12 Luglio 1984 rilasciata alla SO.MER.CO sas per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare. Successiva Variante alla Concessione Edilizia sopra nominata, e precisamente la n.12 del 09 Febbraio 1985 e con Variante Finale quale Concessione Edilizia n.24 del 23 Marzo 1985.- Redatto Certificato di Collaudo in data 31 Maggio 1985 e depositato presso Ufficio Genio Civile di Bari in data 27 Giugno 1985 prat. N. 2751/84 e successivamente al Comune di Canosa di Puglia in data 29 Giugno 1985 prot. 8808. Fu rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n.2 in data 27 Gennaio 1988. Nello specifico per il Locale di Piano Seminterrato alla Via Ponzio Vero n.5 in data 20 Settembre 2004 al prot. 15606 fu depositata istanza di "Cambio di destinazione d'uso senza opere da Deposito ad Attività Commerciale con annessa retrostante zona adibita a deposito" (Con allegato Grafico di Progetto che corrisponde alla planimetria catastale attualmente in atti). In data 22 Luglio 2005 veniva rilasciato Permesso di Costruire n.7 per Cambio di destinazione d'uso di cui alla istanza sopra descritta. In data 20 Dicembre 2005 con n.56 veniva rilasciata Agibilità dell'immobile a piano seminterrato ad uso Attività Commerciale. Si puo' affermare che sia la Pratica di Destinazione d'uso conclusa con rilascio del Permesso di Costruire e sia la Autorizzazione di Agibilità rilasciata a conclusione della stessa pratica oggi non hanno piu' validità in quanto lo stato dei luoghi (non piu' presenza sui luoghi dei servizi igienico-sanitari ed assenza della parete di separazione tra lo stesso locale ed il locale confinante sub.1) è mutato rispetto alle autorizzazioni acquisite. Vi è di piu', la mancanza di parete di separazione tra il sub.1 ed il sub.49 oggetto di stima rende di fatto i due subalterni un unico locale che, alla data del sopralluogo, nella sua globalità vengono utilizzati come attività commerciale, in assenza di alcuna pratica edilizia di fusione se pur di fatto dei due locali.
CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il locale oggetto di stima NON E' CONFORME SOTTO L'ASPETTO EDILIZIO, detiene i requisiti per essere Agibile ma la stessa Agibilità di cui oggi è fornito il sub. 1 andrà riformulata alla luce delle nuove dimensioni in pianta e dello stato di fatto di fusione con immobile a confine.
CONFORMITÀ CATASTALE: non sussiste corrispondenza catastale (vedasi planimetria di rilievo dello stato dei luoghi allegata alla perizia di stima. Vi è assenza dei servizi igienici riportati in planimetria catastale, quindi il locale e' sprovvisto, preso singolarmente , dei servizi igienici ed e' assente la parete di separazione tra lo stesso locale e il locale di piano s1-terra

sub. 1 (questa assenza presuppone una fusione di fatto dei due locali ma non documentale).

CONFORMITÀ URBANISTICA: in proposito si veda quanto riportato nella perizia di stima (pagg. 9 e 10);

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: in proposito si veda quanto riportato nella perizia di stima (pagg. 9 e 10);

Provenienza:

L'unità immobiliare è pervenute all'esecutato per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico notarile di compravendita stipulato il 23/02/2011 a firma di Notaio Porziotta Paolo Rep. n. 25588 Raccolta n. 13036, trascritto l'01/03/2011 Reg. Gen. n. 4603, Reg. Part. n. 3093.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Il Contratto di Locazione è stato sottoscritto in data 01 Giugno 2016, registrato in data 29 Giugno 2016, durata anni sei con rinnovo tacito di sei anni in sei anni, rinnovatosi. Ad oggi il conduttore corrisponde un canone trimestrale pari ad **€ 3.080,46.**

******

- Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituende, 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, alla relazione di stima, comprensive degli allegati, a firma del Geom. Enrico Garro, pubblicata -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 della suddetta relazione 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 la relazione di stima, comprensiva 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 alla relazione di stima dello stimatore, sui siti internet WWW.ASTEANNUNCI.IT WWW.ASTEAVVISI.IT, WWW.RIVISTAASTEGIUDIZIARIE.IT, WWW.CANALEASTE.IT, www.astegiudiziarie.it. Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Canosa di Puglia, 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 consul-

tato 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 20 gennaio 2027 alle ore 12:00,** tramite la piattaforma WWW.GARAVIRTUALE.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 minorenne, 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 **IT75Q0321141350052607817790 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 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) **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;

E) **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 della perizia 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 **19 gennaio 2027**, 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.

F)**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. Entro lo stesso termine di versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art.585, ult. co. c.p.c., con **dichiarazione scritta** resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci,fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;si precisa che se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la predetta dichiarazione, il professionista delegato ne darà 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.In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

G) **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.

H)**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 dele-

gato 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.
Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.
Il testo integrale della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sui seguenti siti:
WWW.ASTEANNUNCI.IT; WWW.ASTEAVVISI.IT; WWW.RIVISTAASTEGIUDIZIARIE.IT; WWW.CANALEASTE.IT; www.astegiudiziarie.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, 9 novembre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Dott. Giuseppe Luglio)

