



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

Il sottoscritto **Avv. Stefania Lops**, con studio in Andria (BT) alla Piazza Marconi n.14, professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva **n.222/2022** R.G. Es. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, con ordinanza emessa in data 12 dicembre 2023 e successivo provvedimento del 7 gennaio 2025 – Giudice Dott.ssa Diletta Calò.

AVVISA

che il giorno **10 Aprile 2025, alle ore 12,00 col seguito**, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed alla contestuale delibera sulle offerte pervenute nella vendita **senza incanto, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32 "Vendita sincrona telematica" tramite il portale internet: www.gobidreal.it** (secondo le "condizioni di vendita" appresso previste *sub* lett. A) degli immobili di seguito meglio descritti e relativi alla procedura espropriativa sopra indicata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

A) Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento per civile abitazione sito in Canosa di Puglia (Bt) alla via Carlo Goldoni n.73/2, della superficie commerciale di mq.161,75, posto al secondo piano, distinto con il numero interno 3, scala interna, ha un'altezza interna di 2,80 ml. L'intero edificio sviluppa interrato, un piano terra, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1988. **Identificazione catastale:** in catasto fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al foglio 88, particella 4841, sub 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, piano 2, rendita € 619,75. **Coerenze:** l'immobile confina con atrio condominiale, vano scala ed altra proprietà.

B) Piena proprietà per la quota di 1/1 di box auto sito in Canosa di Puglia (Bt) alla via Carlo Goldoni n.73/4, della superficie commerciale di mq.13,50, posto al piano interrato, rampa carrabile esterna ed ha un'altezza interna di 3,60 ml. **Identificazione catastale:** in catasto fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al foglio 88, particella 4841, sub 17, categoria C/2, classe 6, consistenza mq.13, interno 5, piano S1, rendita €

31,56. **Coerenze:** l'immobile confina con la corsia di manovra, atrio condominiale e con i box interni contraddistinti con il n.4 e n.6.

Stato di possesso e titolo di provenienza

Gli immobili risultano occupati da terzi in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data antecedente al pignoramento ma privo di data certa e sono pervenuti ai debitori eseguiti in forza di atto di compravendita del 29/08/2007, a rogito notaio Italo Coppola, di Canosa di Puglia (Bt), Repertorio n. 91855/18996, trascritto a Trani in data 4/9/2007, Rep. Part.n.14669, Rep. Gen. n.21439.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica

Pratiche edilizie

Concessione Edilizia **N.103/1987**, intestata a *omissis*, per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni a piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo, presentata il 31/03/1987 con il n.103 di protocollo. Agibilità del 08/05/2023 con il n. 22/23 di protocollo.

Situazione urbanistica:

Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Comune di Canosa di Puglia. Piano Urbanistico Generale (lr 20/2001 – Drag Puglia) Adeguamento alla C. di S. del 02.09.2013 e succ., l'immobile ricade in zona – ZONA “B2” – Ambito via Re di Puglia. Norme tecniche di attuazione ed indici: 28.3.11- AP.TAP 11, Ambito via Re di Puglia 1. L'ambito, tipizzato come zona “B2” dal PRG vigente, di proprietà pubblica e privata, è interessato dalla presenza di una strada pubblica (parallela a via Corsica con innesto diretto su via Re di Puglia) priva di continuità per la presenza di edificato. 2. Il PUG individua e determina la realizzazione del prolungamento della strada esistente parallelamente a via Re di Puglia e la realizzazione dei relativi spazi attrezzati. 3. Al contesto viene attribuito un indice di edificabilità territoriale convenzionale destinato alla residenza pari a 3 mc/mq, attuabile attraverso un PUE esteso a tutto il contesto, che preveda obbligatoriamente: la realizzazione e la cessione gratuita da parte dei proponenti privati della viabilità di collegamento prevista dal PUG; la realizzazione e la cessione gratuita da parte dei proponenti privati dell'area a verde e del parcheggio in fregio alla viabilità pubblica prevista; che l'area di concentrazione volumetrica non superi il 60% della superficie totale del contesto; $D_c = H \times 0,5$ con un minimo di m 5,00, nulla nel caso di costruzioni in aderenza a pareti esistenti senza aperture con la precisazione che si intendono costruzioni in aderenza anche quelle separate dal solo giunto tecnico. $D_f =$

somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 nel caso di fabbricati di cui almeno uno finestrato $(H1+H2)/2$ con un minimo di m 10.00, pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto nel caso di fabbricati in aderenza con la precisazione di cui al punto precedente. $D_s = 2,50$ ml; 4. La superficie da destinare ad US riveniente dall'applicazione dell'indice di edificabilità, è pari a 2,5 mq/abitante da destinare alle categorie di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del DIM 1444/1968. 5. Il PUE di iniziativa pubblica e/o privata, segue le procedure di cui all'art. 16 della lr 20/2001 e dall'art.56 delle presenti NTA.

Giudizi di conformità

Conformità edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Canosa di Puglia non è stata richiesta alcuna D.I.A. o C.I.L.A.S. per la diversa distribuzione interna degli ambienti. Tali variazioni non risultano essere conformi rispetto a quanto è rappresentato nel titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Canosa di Puglia. (normativa di riferimento: Legge n. 164/2014, - art. 17 "Semplificazione ed altre misure in materia edilizia"). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: sanzioni (art. 6, comma 7), la sanzione pecuniaria per la mancata presentazione della CILAS asseverata: €1.500,00. C.I.L.A.S in sanatoria da presentare presso lo sportello unico del Comune di Canosa di Puglia.

Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale. (normativa di riferimento: Redazione D.O.C.F.A. presso "Agenzia del Territorio" Catasto). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: redazione D.O.C.F.A. e spesa tecnica €400,00.

Prezzo base d'asta ribassato € 93.024,95 (euro novantatremilaventiquattro/95).

Offerta minima, pari al 75% del prezzo base € 69.768,71

(euro sessantanovemilasettecentosessantotto/71).

Rilancio minimo in caso di gara € 1.900,00 (euro millenovecento/00).

Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno ed ampio riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, redatta dall'Arch. Francesco Storelli, con studio in Bisceglie e la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta

conoscenza della medesima Consulenza Tecnica d'Ufficio, mediante apposita dichiarazione scritta di presa visione della perizia da inserire nella busta telematica contenente la domanda di partecipazione alla vendita.

Si fa espresso rinvio alla suddetta relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli gravanti sugli immobili.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di legge al fine di richiedere concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, ove è possibile, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino stato dei luoghi sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ai fini della pubblicità il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul Portale delle Aste Pubbliche del Ministero della Giustizia, affisso con n.20 manifesti murali nel Comune di Canosa di Puglia e nello stesso termine, sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza per esteso ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet www.gobidreal.it, www.gobid.it, www.asteannunci.it e per estratto – sul quotidiano “La Repubblica Bari Ed. Regionale”.

A) CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Offerte telematiche nella vendita senza incanto.

- 1) Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art.571 c.p.c.
- 2) a) L'offerta, in bollo, deve essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita (**9 Aprile 2025, ore 12,00**), 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 (www.gobidreal.it) e 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 (allegare copia del documento d'identità e codice fiscale ed indicare il regime patrimoniale). 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 (**Tribunale Trani R.G. Es. n.222/2022**) 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 (pari al 75% del prezzo base come sopra indicato) 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, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione; b.6) termine, non superiore a 120 (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) **offerta per persona da nominare**: 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.

- 3) L'offerta, a pena di inefficacia, dovrà essere corredata di cauzione pari al 10% del prezzo offerto da versarsi mediante bonifico bancario ex art.12 del D.M. n.32/2015 alle seguenti coordinate: **IT59 R071 0141 3400 0000 0006010** con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per offrire **(giorno precedente l'esame delle offerte ossia 9 Aprile 2025 ore 12,00)**. Sul bonifico dovrà essere indicata la causale "Proc. n.222/2022 R.G. – Tribunale Trani - Lotto Unico - versamento cauzione".
- 4) L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione ovvero se inferiore all'offerta minima o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità di cui sopra.
- 5) Le spese di aggiudicazione e le successive e gli onorari del Professionista Delegato, per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. del c.p.c, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che saranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..
- 6) **In caso di unica offerta**, 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, dandone adeguata motivazione, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano presentate istanze di assegnazione.
- 7) **In caso di pluralità di 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 procederà

all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione. Se la gara non può aver 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'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 sono 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.

- 8) Tutte le attività delegate, ad esclusione dell'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse che avverranno mediante la modalità telematica di cui all'art.21 del D.M. 26/2/2015 n.32 "Vendita sincrona telematica" sul portale del Gestore della Vendita (**www.gobidreal.it**), saranno svolte presso lo studio del Professionista Delegato sito in Andria alla Piazza Marconi n.14 ed in tale luogo potranno essere acquisite maggiori informazioni, contattando il Professionista Delegato ai nn. 328/8717813 – 0883/593572 o all'indirizzo di posta elettronica: **lopsstefania@libero.it**
- 9) L'aggiudicatario, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (non suscettibile di proroghe) o nel minor termine indicato nella offerta, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la somma già prestata a titolo di cauzione, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni) con le stesse modalità di cui sopra, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico.
- 10) 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.

- 11) Ogni creditore è ammesso a presentare istanza di assegnazione, nel termine di 10 (dieci) giorni prima della data fissata per la vendita, sottoscritta digitalmente al Professionista Delegato esclusivamente a mezzo pec (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.
- 12) 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.
- 13) 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 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32 "Vendita sincrona telematica", sulla piattaforma del Gestore della Vendita (www.gobidreal.it). Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.
- 14) La vendita avrà 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, a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
- 15) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed oneri di qualsiasi genere (es. urbanistici, adeguamenti di impianti, spese condominiali non pagate) anche se occulti, non conoscibili 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.
- 16) Per ogni altra condizione e modalità di vendita si fa espresso riferimento all'ordinanza di vendita del 12/12/2023 ed al successivo provvedimento del 7 gennaio 2025, depositati presso il Tribunale di Trani.

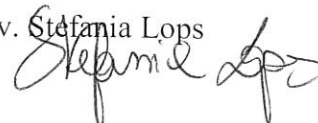
17) Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di legge vigenti in materia.

18) Si omette il nome del debitore ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003.

Andria, li 15 Gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Lops

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefania Lops', written over the typed name.

