

Proc. n. 17/2025 R.G. Es.



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA EX ART. 21 D.M. n. 32/2015

Si rende noto che davanti all'Avv. Nicola Di Pinto, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani, con **studio in Trani (BT) alla Via Cavour n. 102**, pec: nicola.dipinto@pec.ordineavvocatitrani.it, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani Dott.ssa Diletta Calò, giusta ordinanza del 02/12/2025, **nella procedura esecutiva n. 17/2025 R.G.Es.**, il giorno **16/06/2026 alle ore 9,30**, si procederà alla vendita sincrona telematica degli immobili di seguito descritti.

La vendita verrà tentata **SENZA INCANTO** presso il portale internet **www.gobidreal.it** (afferente alla società Gobid International Auction Group s.r.l.) mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 001

Trattasi di un appartamento indipendente che si sviluppa su più livelli con struttura portante mista (muratura e c.a.). Dal civ. 62 di via XXIV Maggio si accede direttamente al piano terra dell'immobile, composto da una cucina, un soggiorno e un bagno. Da una scala a chiocciola posta a destra di chi entra e da una scala a rampa dipartente dal bagno si accede al piano interrato dell'immobile, composto da un unico ambiente, destinato a tavernetta e dotato di camino. Dal vano scala posto in fondo, di fronte a chi entra dalla strada, si accede al primo piano. Esso è composto da un disimpegno, due camere da letto e da un balcone con affaccio su via XXIV Maggio. Dal predetto vano scala si accede anche al piano secondo. Esso è composto da un grande bagno lavanderia, un disimpegno e un terrazzo prospiciente via XXIV Maggio, coperto in parte da una tettoia. L'immobile verte nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre.

L'edificio, costruito nel 1959 e 1981, è identificato in Catasto Fabbricati, Comune di Canosa di Puglia: - fabbricati: foglio 21, mappale 597, subalterno 2, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 46 m2 , consistenza vani 2, posto al piano T, - rendita: €. 101,23. fabbricati: foglio 21, mappale 597, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 36 m2 , composto da vani 2, posto al piano 1, - rendita: €. 113,62.

Piano Interrato, T, 1 e 2, sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 137,04.

Licenza edilizia e agibilità/abitabilità per fabbricati.

P.E. n. 110 Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio per lavori di sopraelevazione in I° piano, rilasciata in data 10/10/1977- n. prot. 110.

Note: Dall'atto di acquisto della dante causa del debitore esecutato, si rileva che il piano terra dell'immobile è stato dichiarato abitabile dal Comune di Canosa di Puglia in data 24/01/1959. Tale pratica edilizia non è stata reperita dagli uffici comunali.

Riferito limitatamente a: il primo piano dell'immobile.

Giudizio di conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è dotato, anche, di un piano interrato con accesso da due scale interne. Tale piano non risulta nè negli atti di acquisto, nè nei progetti depositati in Comune e neanche dalle planimetrie catastali. Si ritiene che esso sia stato realizzato costruendo un solaio a livello di piano terra, non dichiarato.

Regolarizzabili mediante: A parere del perito la superficie del piano interrato è sanabile sotto il profilo urbanistico. Più problematica sarebbe la sanatoria strutturale del solaio, del quale non si conoscono nè la tipologia, nè le caratteristiche tecniche e costruttive. Non è possibile in tale sede esprimersi in merito alla sanatoria, in quanto sarebbe opportuno uno studio puntuale con l'esecuzione di saggi distruttivi. Solo a seguito dell'esito di detto studio potrà essere valutata la sanabilità dell'opera o il ripristino dello stato dei luoghi. Per tali motivi, nella stima, non si è tenuto conto della superficie del piano interrato.

- Sono state riscontrate le seguenti difformità: In piano secondo è stata autorizzata solo la costruzione del torrino scale di accesso al piano. Lo stato dei luoghi presenta un ulteriore vano, destinato in parte a bagno/lavanderia ed in parte a disimpegno, e una tettoia con struttura metallica e copertura con pannelli coibenti, costruiti sulla superficie del lastrico solare.

Regolarizzabili mediante: ritiene il perito che la superficie del vano in secondo piano sia sanabile sotto il profilo urbanistico. Più problematica sarebbe la sanatoria strutturale delle strutture di detto vano (sia verticali che orizzontali), delle quali non si conoscono nè la tipologia, nè le caratteristiche tecniche e costruttive. Non è possibile in tale sede esprimersi in merito alla sanatoria, in quanto sarebbe opportuno uno studio puntuale con l'esecuzione di saggi distruttivi. Solo a seguito dell'esito di detto studio potrà essere valutata la sanabilità dell'opera o il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione. Per tali motivi, nella stima, la superficie del vano è stata considerata come superficie lastrico solare, giusta sua originaria destinazione. Inoltre, data l'altezza interna del vano, in seguito ad una eventuale sanatoria, esso potrà esser destinato solo a deposito.

- Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si è rilevata una diversa distribuzione degli ambienti interni, rispetto a quanto autorizzato. Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. Tardiva ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001

Conformità catastale:

Difformità dello stato dei luoghi con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali. Inoltre, l'immobile è censito con due subalterni e si dovrà provvedere alla fusione in un'unica unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Pratica Doc.Fa.

Note: Con tale pratica potrà essere corretta anche la toponomastica riportata erroneamente in visura.

Stato di occupazione

Disabitato, nella disponibilità del debitore esecutato.

Provenienza degli immobili agli esecutati

L'immobile è pervenuto all' esecutato, con atto di donazione con obbligo di assistenza a firma avv. Paolino Zipparrì in data 07/12/1981 al n. Rep. 27528, registrato in Barletta in data 18/12/1981 al n. 9259, trascritto a Trani in data 16/12/1981 al n. 21420/16860 – riferito limitatamente al piano terra dell'immobile ed al primo piano al rustico al momento della donazione.

PREZZO BASE D'ASTA: € 50.111,25 (Euro cinquantamilacentoundici/25).

OFFERTA MINIMA: € 37.583,44 (Euro cinquantamilacentoundici/25).

Valori dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, come da perizia.

OFFERTE IN AUMENTO: € 1.000,00 (Euro mille/00).

Il compendio staggito di cui al Lotto 001 è meglio descritto nella relazione di stima del 3/11/2025 a firma del Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Angelo Antonio Iannelli alla quale si fa espresso rinvio e che è consultabile presso lo studio del Professionista Delegato e **sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, nonché sui siti internet **www.gobidreal.it** (afferente a Gobid International Auction Group srl), **www.gobid.it** e **www.asteannunci.it** (afferente al gruppo Edicom Finance s.r.l.).

La partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza della medesima relazione di stima mediante apposita dichiarazione.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto verrà tentata il giorno 24 MARZO 2026 alle ore 9.30 presso il portale internet www.gobidreal.it, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica".

OFFERTA

a) **l'offerta per partecipare a tale vendita**, in bollo virtuale da Euro 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 **le ore 23,59 del giorno 15 GIUGNO 2026** 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.

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.4bis) 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 (ovvero il prezzo offerto dovrà essere almeno pari all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita) 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.5) 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.6) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.7) 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri che legittimano il legale rappresentante ad agire in nome e per conto della Società o dell'Ente.

CAUZIONE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

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. n. 32/2015, al seguente **IBAN** della procedura: **IT31J0303241720010001200363** sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. NR. 17/2025 R.G.ES. TRIB. TRANI", **causale del bonifico "Cauzione vendita del 24/03/2026 Proc. Es. 17/2025"**.

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 nei tempi e con le modalità sopra indicate; d) priva degli elementi sopra indicati.

ESAME DELLE OFFERTE E DELIBERAZIONE SULLE STESSE

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

UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà 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 (e, dunque, risulta essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita), 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.

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 qualora siano 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 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'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.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di...da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito... del... rep.... E che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore del Registri immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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 (salvo 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 restano a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 secondo comma c.c.

Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L.gs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

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.

ESITO NEGATIVO DELL'ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, c.p.c., a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori due esperimenti di vendita, da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; In mancanza di offerte di partecipazione alla vendita senza incanto e istanze di assegnazione accolte, il professionista delegato potrà adottare una delle seguenti determinazioni: **a)** chiedere al G.E. l'autorizzazione a procedere con incanto soltanto ove ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma del novellato art. 568 c.p.c. in relazione a circostanze oggettive legate alla peculiarità del caso concreto; **b)** proporre al G.E. di disporre l'amministrazione giudiziaria a norma degli artt. 592 e s.s. c.p.c.

MUTUI IPOTECARI

Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista delle banche e degli istituti di credito convenzionati 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 sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo;
- c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, etc.), 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 da parte del consulente tecnico d'ufficio;
- d) viene effettuata dietro regolare rilascio di attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

La liberazione dell'immobile, qualora ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, 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.

PUBBLICITA'

Del presente avviso è fatta pubblicità **per pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**; per affissione a mezzo **manifesti murali nel Comune di Canosa di Puglia**; **per pubblicazione per estratto**, per una sola volta, **sul quotidiano "La Repubblica – Ed. Bari"**; **per pubblicazione sui siti internet www.gobidreal.it, www.gobid.it, www.asteannunci.it** ove sarà possibile estrarre copia, oltre che del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.

VISITA DELL'IMMOBILE

La richiesta di visita degli immobili da parte degli interessati all'acquisto dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Trani, lì 07/04/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Nicola Di Pinto