



N.72/2022 R.G. Es.

**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.72/2022** R.G. Es. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Francesca Pastore, con ordinanza emessa in data 14 dicembre 2023.

**AVVISA**

che il giorno **27 Giugno 2024, alle ore 10,00 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](http://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 UNICO:**

**A)** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento per civile abitazione sito in Andria (Bt) al viale Venezia Giulia n.188, posto al quarto piano, distinto con il numero interno 4, composto da cinque vani ed accessori, oltre ad un ripostiglio posto sul lastrico solare al sesto piano. **Identificazione catastale:** in catasto fabbricati del Comune di Andria al foglio 30, particella 204, sub 5, categoria A/2, classe 3, superficie catastale mq.184, consistenza 7,5 vani, piano 4-6, rendita € 1.045,83. **Coerenze:** l'immobile confina a nord ovest con condominio viale Venezia Giulia n.178, a sud est con condominio viale Venezia Giulia n.194, pozzo luce e vano scala condominiale.

**B)** Piena proprietà per la quota di 1/1 di box auto sito in Andria (Bt) al viale Venezia Giulia n.186, piano S1. **Identificazione catastale:** in catasto fabbricati del Comune di Andria al foglio 30, particella 204, sub 11, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq.44, consistenza mq.36, piano S1, rendita € 83,67. **Coerenze:** l'immobile confina a nord ovest con condominio viale Venezia Giulia n.178, a sud est con rampa di accesso, a nord con corsia di scorrimento.

### **Stato di possesso e titolo di provenienza**

Gli immobili risultano occupati dal debitore esecutato e sono pervenuti allo stesso per successione testamentaria in data 8/12/2007, registrata in data 26/3/2009 Reg.n.411 Vol.n.2009, trascritta a Trani in data 19/11/2009, R.G. n.23572 e R.P. n.15947.

### **Giudizi di conformità**

#### Conformità urbanistico edilizia:

Bene A) 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 risulta agibile. L'immobile, dalla pratica edilizia visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria, risulta modificato nella distribuzione interna. Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme dalla planimetria di progetto allegata al titolo abilitativo. Esso consiste in una diversa distribuzione interna dell'abitazione. La difformità riscontrata risulta regolarizzabile a mezzo di C.I.L.A. tardiva (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01) volta a regolarizzare la situazione distributiva di fatto, con il pagamento della relativa sanzione.

Bene B) 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 risulta agibile. L'immobile, dalla pratica edilizia visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria risulta non conforme per un leggero fuori sagoma del muro divisorio con il box adiacente. Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme dalla planimetria di progetto allegata al titolo abilitativo. Esso consiste in una diversa sagoma del muro divisorio con il box adiacente. La difformità riscontrata risulta regolarizzabile a mezzo di C.I.L.A. tardiva (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01) volta a regolarizzare la situazione distributiva di fatto, con il pagamento della relativa sanzione.

Oneri, sanzioni e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 5.000,00.

#### Conformità catastale:

Bene A) Non sussiste corrispondenza catastale. Dai rilievi effettuati dal CTU sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che consistono essenzialmente in una diversa distribuzione interna con modifica delle tramezzature; assenza di una finestra in un vano; le altezze riportate sono da rettificare. Al fine della regolarizzazione catastale è necessario un documento di aggiornamento degli atti (DOCFA) da parte di un tecnico abilitato.



Bene B) Non sussiste corrispondenza catastale. In sede di sopralluogo e dal rilievo effettuato sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Consistono essenzialmente in una diversa conformazione del muro divisorio con il box adiacente; l'altezza riportata è da rettificare; il numero civico è da rettificare. Al fine della regolarizzazione catastale è necessario un documento di aggiornamento degli atti (DOCFA) da parte di un tecnico abilitato.

Oneri e spese tecniche per regolarizzazione catastale € 800,00.

### **Pratiche edilizie**

Pratica n.193/233 del 31.05.1968 per nulla osta esecuzione lavori edili. Pratica n. 123/233 del 24.06.1970 licenza di costruzione relativa alla variante del progetto approvato il 31.05.1968. Pratica n.179 del 10.08.1970 relativa all'autorizzazione di abitabilità.

**Prezzo base d'asta € 160.050,00 (euro centosessantamilacinquanta/00).**

**Offerta minima, pari al 75% del prezzo base € 120.037,50.**

**(euro centoventimilatrentasette/50).**

**Rilancio minimo in caso di gara € 3.200,00 (euro tremiladuecento/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. Giovanni Forlano, con studio in Andria 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 Andria e nello stesso termine, sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza per esteso ed alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), [www.gobid.it](http://www.gobid.it), [www.asteannunci.it](http://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 (**26 Giugno 2024, 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 minorenni, 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.72/2022**) 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: **IT22 B071 0141 3400 0000 0006009** 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 26 Giugno 2024 ore 12,00**). Sul bonifico dovrà essere indicata la causale "Proc. n.72/2022 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](http://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](mailto: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](http://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](http://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 14/12/2023, depositata 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 19 aprile 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Lops

