



TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

SENZA INCANTO

La sottoscritta Dott.ssa Domenica Suriano, con studio in Modugno alla via Cervignano, 11/A professionista delegato alle operazioni vendita nel giudizio di divisione n.6699/2016 R.G dal Giudice del Tribunale di Trani, Dott.ssa Maristella Sardone, con ordinanza del 8-9.01.2019 resa il 01/10/2019 e dal G.O.T. Avv. Nicola Milillo del 05.04.2023



AVVISA



che il giorno **06 febbraio 2026 alle ore 17,00**, con il prosieguo, presso il proprio studio, sito in Modugno alla Cervignano n.11/A, si procederà alla vendita senza incanto dei seguente immobili, analiticamente descritti nella relazione di consulenza tecnica redatta dall'Ing. Virginia Tarantini e successive integrazioni, che dovranno essere consultati dall'eventuale offerente ed alle quale si fa pieno e ampio riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

a) Locale uso negozio/bottega posto al piano terra, ubicato in Canosa di Puglia (BT), via Carlo Goldoni n.42 . Tale locale risulta accessibile dai civici nn.42/44 di Via Carlo Goldoni oltre che dalla rampa che porta al cortile condominiale e dallo stesso cortile condominiale della palazzina in cui esso è allocato .

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al foglio 88, particella 5164 sub1, categoria C/1 consistenza 220 mq, rendita euro 2.965,50.

Possiede una superficie commerciale di circa 245 mq ed un'altezza interna netta di m.3,60; attualmente si trova allo stato rustico, privo di pavimenti, rivestimenti ed impianti (sono presenti le predisposizioni dell'impianto elettrico).

Mancanza di conformità catastale edilizia ed urbanistica, come da integrazioni di Consulenza Tecnica di Ufficio a firma Ing. Virginia Tarantini del 30/09/2021 e del 11/05/2022, cui si rinvia integralmente e di cui si riporta il seguente stralcio: “come da nota n.31071 del 23/09/2014 del Comune di Canosa il seguente immobile ha i requisiti di cui all'art.45 del R.E.C. per poter essere destinato ad attività commerciale, previa acquisizione del prescritto parere favorevole del competente dirigente medico della A.S.L. BAT”.



La planimetria catastale non riporta lo stato dei luoghi, essendo stato demolito il muro di confine tra essi.

Si evince dalle relazioni su elencate che la regolarizzazione urbanistica e catastale consiste nel ripristino del setto di separazione tra esso e l'adiacente locale al civico n.32. I costi per tale realizzazione si assumono pari a euro 4.000,00 (con riferimento al listino prezzi regionale per le opere pubbliche relativo all'anno 2019).

b) Locale uso magazzino posto al piano seminterrato, ubicato in Canosa di Puglia (BT), via Carlo Goldoni n.32 comunicante col precedente, accessibile dai civici nn.42/44 di Via Carlo Goldoni.

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Canosa di Puglia al foglio 88, particella 4397 sub 8, categoria C/2 consistenza 188 mq, rendita euro 456,34.

Possiede una superficie commerciale di circa 250 mq ed un'altezza interna netta di m.3,40.

Allo stato attuale versa in scarse condizioni di manutenzione, risulta provvisto di un locale uso bagno ed un piccolo locale uso deposito, sono presenti impianto idrico ed elettrico, gli infissi consistono in saracinesche in alluminio e finestre di alluminio e vetro.

Mancanza di conformità catastale edilizia ed urbanistica, come da integrazioni di Consulenza Tecnica di Ufficio a firma Ing. Virginia Tarantini del 30/09/2021 e del 11/05/2022, cui si rinvia integralmente e da cui risulta, come nota n.31071 del 23/09/2014 del Comune di Canosa di Puglia, che "il seguente locale a piano seminterrato non ha i requisiti di cui all'art.44 del R.E.C. per poter essere destinato ad attività commerciale, ma che lo stesso potrebbe essere suscettibile dell'applicazione di quanto previsto dall'art.53 del medesimo R.E.C. al fine dell'ottenimento della suddetta destinazione previa acquisizione del prescritto parere favorevole del competente dirigente medico della A.S.L. BAT".

Il Ctu riporta: "Il richiamato art.53 del R.E.C. stabiliva che i locali seminterrati aventi altezza non inferiore a 3 metri e non rispondenti alla definizione dell'art.44 potevano essere utilizzati per attività commerciali ed artigianali solo se si fosse provveduto con mezzi idonei all'areazione, all'illuminazione e alla protezione contro l'umidità, previa verifica dei competenti Uffici. Il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Canosa di Puglia, approvato con Del. del 21/10/2021 all'art.27.2.2. individua come locali di servizio quelli destinati ad attività diverse da quella abitativa e stabilisce per essi che l'illuminazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale, e che l'areazione di tali locali può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.

In questo caso l'immobile deve svolgere funzione finalizzata a conservare oggetti/merci dove al contempo non si ha permanenza umana, se non in via accessoria nelle fasi di carico e scarico; l'immobile è dotato di allacciamenti elettrici ed idrico sanitari, oltre che munito di finestre per una superficie sufficiente per poter garantirne l'areazione.

Pertanto, come da CTU, l'opera minima da realizzare per poter rendere il locale idoneo alla destinazione d'uso dichiarata, oltre il ripristino del setto di separazione tra esso e l'adiacente locale posto ai civici 42/44, è la realizzazione di un accesso diretto dalla pubblica strada, modificando in porta la finestra. I costi stimati per tale opera si assumono pari a euro 2.000,00 (con riferimento al listino prezzi regionale per le opere pubbliche relativo all'anno 2019)".

Stato di possesso: L'immobile risulta libero.

Circa la consistenza e la descrizione degli immobili si fa comunque espresso rinvio alla Consulenza Tecnica di Ufficio a firma Ing. Virginia Tarantini del 11.10.2018 e suppletive relazioni del 30/09/2021 e del 11/05/2022, al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile nello studio del professionista delegato, sul portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it. - tribunaletrani.it

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza tecnica di Ufficio mediante apposita dichiarazione.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 105.500,00 (Euro centocinquemilacinquecento /00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara nell'eventuale gara: Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00) .

Offerta minima: 79.200,00 (Euro settantanovemiladuecento/00) pari al 75% del prezzo a base d'asta.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto verrà tentata presso lo studio del professionista Delegato Dott.ssa Domenica Suriano in Modugno alla via Cervignano n.11/A, con il seguito, alle condizioni e modalità di seguito specificate.

Chiunque, eccetto il debitore esecutato, può partecipare alla gara; gli offerenti, inoltre, potranno partecipare alla vendita di persona o a mezzo di procuratore legale, per persona da nominare, ex artt.579, terzo comma e 583 c.p.c.

Offerte Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del professionista Delegato Dott.ssa Domenica Suriano in Modugno alla via Cervignano n.11/A, a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del giorno 5 febbraio 2026.**

L'offerta di acquisto, irrevocabile salvi i casi dell'art.571 co.3 c.p.c., dovrà essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato, mediante deposito, anche ad opera di persona diversa dall'offerente, di busta chiusa, senza apposizione di qualsivoglia segno distintivo. All'esterno della busta, dovranno risultare il giorno per l'esame delle offerte, il nome del professionista delegato nonché il nome, previa identificazione di colui che materialmente deposita la busta; quindi il professionista delegato provvederà a datare, numerare e firmare la

busta, annotando su apposito registro data della vendita e nominativo del presentatore ed orario di ricezione della busta.

L'offerta d'acquisto redatta in carta legale (bollo da 16,00) dovrà contenere

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico di chi sottoscrive l'offerta (il quale avrà l'onere di presentarsi il giorno fissato per l'esame delle offerte ai fini della partecipazione all'eventuale gara prevista dalla legge);
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è soggetto diverso da persona fisica: denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale/partita iva, numero d'iscrizione al registro delle imprese, dati anagrafici del legale rappresentante con indicazione dei suoi poteri, con un certificato non anteriore a tre mesi della C.C.I.A.A.;
- dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base indicato nell'avviso di vendita, o anche inferiore fino ad un quarto del valore base;
- il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine s'intenderà di centoventi giorni;
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Nella busta, inoltre, dovranno essere contenuti: per le persone fisiche, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale; per le società certificato del Registro delle Imprese, copia dell'eventuale delibera di autorizzazione all'offerta e copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante.

Cauzione Con l'offerta dovrà essere versata cauzione, mediante inserimento nella busta di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Dott.ssa Domenica Suriano R.G. 6699/2016 Trib. Trani" di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

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.

Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno presso lo studio del professionista Delegato Dott.ssa Domenica Suriano in

Modugno alla via Cervignano n.11/A, il giorno non festivo (6 febbraio 2026) immediatamente successivo alla scadenza del termine su indicato per la presentazione delle offerte e all'ora indicata. Sarà onere delle parti comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Unica Offerta. Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata l'offerta, 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 a 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 state presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto.

Pluralità di offerte. In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso un'offerta sia pari al valore a 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 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 aver luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a chi ha 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 a base d'asta.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antioriorità 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.

Assegnazione. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione, 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.

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), a mezzo

uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a “Dott.ssa Domenica Suriano R.G. 6699/2016 Trib. Trani”.

In tutti i casi di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’offerente perderà l’importo versato a titolo di cauzione.

Fondo spese. Nello stesso termine e con le medesime modalità stabilite per il versamento del saldo, l’aggiudicatario, dovrà effettuare il pagamento del fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a mezzo uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a “Dott.ssa Domenica Suriano R.G. 6699/2016 Trib. Trani”, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico. In particolare sono a carico dell’aggiudicatario le spese di registrazione, voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, nonché gli onorari, anche ex art.179 bis disp. att. c.p.c., 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.

Condizioni di vendita. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dai proprietari) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L’aggiudicatario in presenza di oneri condominiali a carico dei comproprietari è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e quello precedente.

Se l’offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall’art.580 c.p.c.

Sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista delle banche e Istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito internet www.abi.it

Qualora l’aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda ricorrere ad un contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme

erogate in favore del procedimento e accensione ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza ed accettazione della perizia tecnica di stima, mediante espressa dichiarazione da allegare all'offerta e da inserire nella busta.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n.380 del 06 giugno 2001, al fine di richiedere eventuali concessioni edilizie in sanatoria, a propria cura e spese, entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Pubblicità Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it, ove sarà possibile estrarre copia, oltre che del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;
- almeno quarantacinque giorni prima, pubblicazione per estratto, per una sola volta, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c.;
- almeno quarantacinque giorni prima, affissione di 20 manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune ove è sito l'immobile in vendita.

INFORMAZIONI

Tutte le attività connesse alla presente vendita, saranno espletate presso lo studio della Dott.ssa Domenica Suriano, in Modugno alla via Cervignano 11/A. Per ogni ulteriore informazione tutti gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento da fissarsi telefonicamente al numero 080/5367182 o a mezzo mail: domenicasuriano@libero.it o a mezzo pec: domenica.suriano@pec.commercialisti.it

Si omettono le generalità dei comproprietari ai sensi e per gli effetti della disciplina sulla privacy.

Modugno, 10/11/2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Domenica Suriano