

Proc. N.211/2024 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TRANI

AVVISO

DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA
EX ART. 21 D.M. 26/2/2015 N.32

Il sottoscritto avv. Patrizia Alboreo, con studio in Trani alla via Bebio n. 86, indirizzo pec: patrizia.alboreo@pec.ordineavvocatitrani.it, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 211/2024 R.G. Es. Tribunale Trani dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Diletta Calò, con ordinanza di vendita emessa in data 8/7/2025 comunicata al sottoscritto professionista delegato in data 9/7/2025,

RENDE NOTO

che il giorno **16 dicembre 2025 alle ore 10,00**, si procederà sul portale del gestore delle vendite pubbliche www.garavirtuale.it alla vendita senza incanto con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26/02/2015 n. 32 dei seguenti beni immobili di seguito descritti con le modalità appresso riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**LOTTO UNICO****Consistenza ed identificazione catastale**

Piena proprietà per 1000/1000 dell'appartamento sito al primo piano di una palazzina di due piani ubicata in Molfetta alla via Paradiso n.58, angolo Via d'Azeglio (zona semicentrale, compresa tra la ferrovia ed il mare) costituito da ingresso, tinello, cucinino, disimpegno, vano utilizzato come camera da letto singolo, camera da letto matrimoniale e servizio igienico, della superficie catastale di mq. 60 (superficie convenzionale 67,98 mq), confinante a nord con il vano scala, ad est con Via Paradiso, a sud con eredi [REDACTED] e ad ovest con atrio interno, salvo altri. Costituisce pertinenza dell'appartamento un ripostiglio posto nel vano scala, a piano ammezzato, antistante il primo pianerottolo che si incontra per chi sale le scale dall'androne.

L'immobile di cui sopra è riportato nel N.C.E.U. di Molfetta al foglio 55, particella 2752, subalterno 43, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 60 escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte non pertinenziali ed accessorie"; rendita catastale €383,47 (valore finale di stima €78.396,00).

Stato di conservazione

L'immobile è in buono stato di conservazione.

Il pavimento dell'appartamento è realizzato con mattoni di cemento ad eccezione del servizio igienico in cui il pavimento è in ceramica.

Nel ripostiglio il pavimento è costituito da basole in pietra.

Il vano adoperato come camera da letto singolo presenta una finestra alta senza infisso.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate eccezione fatta del servizio igienico in cui le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Le pareti del ripostiglio sono finite con scialbatura in calce.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario, impianto termico con caldaia alimentata a gas nella cucina e distribuzione a radiatori, impianto di condizionamento nel tinello e nella camera da letto, impianto elettrico per tutti gli ambienti; il ripostiglio è privo di impianti ed è collegato all'impianto elettrico dell'appartamento mediante un porta-lampada.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con vetro semplice di colore bianco e persiane in legno.

Il servizio igienico ed il vano adoperato a camera da letto singolo sono dotati di porta a soffietto in PVC.

La camera da letto e la nicchia al suo interno hanno una porta in legno tamburato.

Il ripostiglio ha una porta di accesso in ferro con apertura all'esterno.

Parti comuni

L'immobile viene trasferito con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, con la proporzionale quota di parti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte come per legge.

Situazione urbanistica

La palazzina di cui fa parte l'immobile dinanzi descritto è stata realizzata in epoca antecedente all'1/9/1967; non risultano presenti presso gli uffici competenti né i titoli autorizzativi alla edificazione e né la certificazione di agibilità.

Risulta essere stata presentata la CIL n.2163/16 prot. n.16040 del 18/3/16 inoltrata dalla precedente proprietaria per lavori impiantistici e di riferimento delle finiture, nonché per lavori di *“realizzazione di alcune tramezzature interne per una migliore distribuzione degli spazi interni”*.

Tale pratica ha comportato di fatto una distribuzione interna e l'apertura di vani porta non assentiti.

Le difformità sono sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria e pratica presso gli uffici dell'ex Genio Civile della Regione Puglia con l'avvertimento che tali istanze dovranno essere presentate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Stato di possesso

L'appartamento, con annesso ripostiglio, è occupato dai debitori esecutati che vi risiedono con la propria figlia.

Provenienza

-L'immobile è pervenuto in piena proprietà ai debitori esecutati, per la quota di ½ ciascuno, con atto di compravendita per notar Roberto Berardi, in Terlizzi, in data 8/8/16, rep. n.38541, racc. n.19158, trascritto a Trani il 10/8/2016 ai n. 17619 di reg.

gen. e 13346 di reg. part., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 9/8/16 al n.25951 serie 1T;

-al dante causa dei debitori eseguiti l'immobile era pervenuto in piena proprietà con atto di compravendita per notar Roberto Berardi, in Ruvo di Puglia, in data 11/1/2007, rep. 26915/10731, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Trani il 18/1/2007 al n.817.1/2007 di formalità; si precisa che dall'11/1/2007 fino al 10/6/16 il bene era identificato al N.C.E.U. al foglio 55, particella 2752, subalterno 16 ed, a seguito di variazione del 10/6/16 -pratica n. BA0180535 del 14/6/2016 (n.77800.1/2016)- ha ottenuto l'attuale identificativo;

-ai danti causa della dante causa dei debitori eseguiti l'immobile è pervenuto in piena proprietà per successione presentata all'Ufficio di Registro di Bari in data 25/5/2006, denuncia n.1071 volume 2006, trascritta a Trani il 9/12/2006 al n.19963. In relazione a detta successione è intervenuta accettazione tacita in data 17/1/2007 al n.818 di formalità;

-alla dante causa dei danti causa della dante causa dei debitori eseguiti l'immobile era pervenuto con atto di compravendita per notar Donato D'Amato, in Trani, in data 29/3/1973, rep. 33052/10635, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 20/4/1973 al n.18657 di formalità.

Regime patrimoniale dei debitori eseguiti

I debitori eseguiti risultano essere coniugati in regime di separazione dei beni; il bene pignorato non ricade in comunione legale ai sensi dell'art.177 C.C.

Prezzo base: euro 78.396,00 (settantottomilatrecentonovantasei/00);

Offerta minima: euro 58.797,00 (cinquantottomilasettecentonovantasette/00);

Offerta minima in aumento: euro 2.000,00 (duemila/00) in sede di gara a seguito di più offerte.

Si omettono i nomi dei proprietari ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003.

MODALITA' E CONDIZIONI

RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

A) L'offerta per partecipare alla vendita, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, e sarà irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c.; essa dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015, ossia all'indirizzo 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 Edicom Finance S.R.L. www.garavirtuale.it.

a.1) 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.2) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

B) L'offerta dovrà contenere:

b.1) Il 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. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese. Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia essa di persone che di capitali, occorre indicare i dati identificativi di tale società, incluso codice fiscale e Partita IVA, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della società e la documentazione attestante la legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della stessa;

b.2) L'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e il nome del professionista delegato alla vendita.

b.3) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

b.4) I 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.

b.6) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento, nonché il codice IBAN del conto dal quale è stata prelevata la somma oggetto del bonifico disposto dall'offerente.

b.7) Il 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.8) La dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.9) 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.

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12 del D.M. n. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto della procedura, entro il termine ultimo per offrire (ore 12.00 del giorno precedente l'esame delle offerte); IBAN della procedura: **IT05E0303241720010001153911** causale bonifico: **"Cauzione vendita 16.12.2025 proc. n. 211/2024 R.G."**.

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.

L'offerta sarà inefficace: a) se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) se inferiore all'offerta minima; c) se non accompagnata dalla cauzione dinnanzi indicata.

d.4) 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. Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo prezzo, 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.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto 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 (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 è autorizzato a prelevare dal conto vincolato senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione resa nella distinta di prelievo, e salvo rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di pubblicità, comunicazioni, notifiche, imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione, oltre nel limite massimo di euro 200,00 per diritti contributi e bolli.

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

Unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta 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 di cui al successivo punto.

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 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 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, che 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 d'asta stabilito per l'esperimento di vendita, il Professionista Delegato non procede all'aggiudicazione se Sono state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto.

La gara non sarà indetta e non si procederà alla vendita in tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita. 100 ne 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 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 e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base d'asta dell'esperimento di vendita in corso, il Professionista Delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte in aumento, presentate successivamente.

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.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito di Edicom Finance s.r.l. (www.asteannunci.it) oppure su quello di Aste Giudiziarie In Linea S.P.A. (www.astegiudiziarie.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Informativa per finanziamenti. 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.

Immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Condizioni di vendita. La vendita, in quanto forzata: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al testo uncio di cui al D.P.R. 6.06.2011 n. 380), 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 di 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), per qualsiasi motivo non considerati e 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; d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che

saranno cancellate a cura e spese della procedura; e) è stata regolarmente rilasciata in precedenza l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio; f) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; g) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; h) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito internet dei gestori della pubblicità e di Edicom Finance s.r.l.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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

Informazioni. Per ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità dei debitori, di cui si omettono i nomi ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003, tutti gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento da fissarsi al numero telefonico 0883/580148 oppure tramite indirizzo PEC: patrizia.alboreo@pec.ordineavvocatitrani.it.

E' possibile richiedere la visita del bene in vendita; tale richiesta dovrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche oppure rivolgendosi telefonicamente allo studio del Professionista Delegato.

Trani, li 15 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Patrizia Alboreo