



TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO
(con modalità telematica sincrona)

Il sottoscritto avv. Tommaso d'Amore (c.f. DMRTMS65P17L328G) professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa F. Pastore ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo R.G. Es. 242/2021, a norma dell'art. 490 c.p.c., giuste ordinanze del 30.06.2023, del 04/07/2024 e del 06/11/2025

AVVISA

che il giorno **13.03.2026** alle ore 10,30 con il seguito, per il tramite della piattaforma di www.garavirtuale.it si svolgerà la vendita telematica sincrona senza incanto del seguente immobile, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, meglio descritti in ogni parte nelle consulenze estimative in atti del 02.12.2022 a firma del tecnico incaricato Arch. Salvatore Lanotte alla quale si fa pieno ed ampio riferimento circa le consistenze e la descrizione di quanto è oggetto del presente avviso.

Il testo integrale della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito di www.asteannunci.it, www.garavirtuale.it, www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Molfetta (BA), Via Roma n.148, piano terra.

L'appartamento è composto da un vano posto a piano terra con annesso wc e da un vano posto al piano ammezzato, entrambi risultano collegati da una scala interna. L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra, ammezzato, primo e secondo piano ed è posto ad angolo tra la via Roma e la via G. Bruno. L'accesso dell'unità immobiliare è indipendente, avviene dal civico 148 della via Roma attraverso un disimpegno esterno posto tra il cancello metallico a giorno e la porta blindata. Superata quest'ultima, si accede nel monolocale ove a sinistra è collocato un bagno completo di sanitari e piatto doccia, mentre a destra insiste la rampa scala di collegamento al sovrastante ammezzato destinato a zona notte. Tale ammezzato è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo in contrasto con la normativa vigente in materia sismica ed urbanistica e risulta non sanabile (precipuo di demolizione con ripristino dello stato ante operam). Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq 49,50 Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 3331 subalterno 16 (già particella 3381 sub 16, già particella 3381 sub 2), categoria A/4, classe 7, superficie catastale mq 84, composto da 2,5 vani, posto al

piano T-1, rendita € 296,96. L'edificio è stato costruito intorno al 1900 e ristrutturato nel 2008. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m.2,90.

Dalla perizia depositata risulta che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e presso l'ufficio tecnico del Comune di Molfetta non risultano depositate pratiche edilizie inerenti i lavori di ristrutturazione eseguiti.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: Dalla perizia in atti risultano le seguenti difformità: l'ammezzato collegato al sottostante piano terra, è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. Non regolarizzabile in quanto in contrasto con le normative vigenti in materia sismica ed urbanistica. Ripristino dello stato dei luoghi ante operam (demolizione del solaio in C.A. e della relativa scala di collegamento) = € 5.000,00; pratiche edilizie e catastali € 1.500,00; Oneri totali € 6.500,00

Conformità catastale : DOCFA con demolizione del piano ammezzato

Provenienza L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario, per averlo acquistato in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Maria Chiara Tatarano di Bari in data 06/06/2007 n.23965 Rep., trascritto il 16/06/2007 ai nn. 14906 Reg. Gen. / 10005 Reg. Part.

Stato del possesso Allo stato l'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 39.927,85 (euro trentanovemilanovecentoventisette,85)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: € 29.945,88 (euro ventinovemilanovecentoquarantacinque,88)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti, ex art. 573 cpc: € 800,00 (euro ottocento,00)

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La Vendita, senza incanto, avrà luogo alle condizioni e con le modalità di seguito riportate.

1) Offerte telematiche nella vendita senza incanto

A) Gli interessati all'acquisto, tranne il debitore esecutato e i soggetti cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica.

L'offerta, in bollo da € 16,00, è irrevocabile salvo i casi di cui all'art 571 c. 3 cpc e **dovrà essere presentata, entro le ore 12 del giorno precedente la vendita, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015** ossia **esclusivamente 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.garavirtuale.it)

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere firmata digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, ed inviata a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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 ne può trasmettere una sola 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, nonché l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e un valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente:

In caso di offerente coniugato in regime di comunione di beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento di identità e del codice fiscale anche del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta.

In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta digitalmente dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere corredata di copia di valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e di colui che sottoscrive l'offerta, unitamente a copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare

Se offerente è una ditta individuale occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la P.IVA e il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA.

Se offerente è una società o un ente, occorre indicare i dati identificativi, inclusi P.IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico mobile nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, nonché allegare il certificato della CCIAA dalla quale risultino lo stato della società o dell'ente e i poteri conferiti all'offerente e/o copia della delibera di autorizzazione all'offerta, e un valido documento di identità e codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta.

b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G. Es.) della procedura e nome del professionista delegato;

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) 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 del bene, l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento, nonché il codice IBAN del conto dal quale lo stesso è stato effettuato unitamente alla documentazione attestante il versamento (copia della contabile);

b.6) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste

b.7) termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroga, 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 120 giorni;

b.8) **la dichiarazione espressa di aver 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. 32/2015 quando sarà operativa.

D) ipotesi di offerta per persona da nominare

d.1) Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, da formularsi solo da un procuratore legale, il

medesimo procuratore legale aggiudicatario provvisorio, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (computati anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, dovrà recarsi presso lo studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta, depositando altresì la procura speciale notarile in forza della quale ha agito ovvero comparendo innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha formulato l'offerta, che dichiarerà di accettare la nomina (non sono ammesse procure o mandati diversi).

Cauzione L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari al **20%** del prezzo offerto che dovrà essere versata mediante bonifico bancario ex art 12 D.M. 32/2015 sul conto corrente bancario intestato alla Procedura esecutiva n. 242/2021 R.G. es. Tribunale di Trani – **IBAN IT06 Y054 2441 7200 0000 1004 249** con causale **“R.G. 242/2021 lotto unico versamento cauzione”**, allegando all'offerta medesima la contabile del bonifico eseguito. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura abbia luogo entro il termine ultimo per offrire (ore 12,00 del giorno antecedente all'esame delle offerte). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo da € 16,00 dovuto per legge in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” tramite carta di credito o bonifico bancario.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito all'offerente non aggiudicatario. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Inefficacia offerta 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.

Esame delle offerte L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte secondo le modalità telematiche di cui all'art 21 D.M. 32/2015 “vendita sincrona telematica”. Chiunque potrà assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del Gestore della vendita tramite registrazione sul portale.

Modalità di deliberazione delle offerte

a) In caso di UNICA OFFERTA

se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, la stessa è senz'altro accolta, anche se sia stata presentata istanza di assegnazione.

Se l'offerta è inferiore al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, pari pertanto al 75% del predetto valore base, si darà luogo alla vendita in tutti i casi in cui il professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

b) in caso di **PLURALITA' DI OFFERTE**

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, gli offerenti, che dovranno presenziare all'udienza, saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di 3 minuti tra una offerta e l'altra.

Nel caso il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito nell'avviso, non si procederà ad aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione da parte di un creditore.

La gara non sarà indetta e non si procederà alla vendita nel caso di presentazione di istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore base stabilito nel presente avviso.

Se vi è mancanza di adesioni alla gara, 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 prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'antioriorità della presentazione dell'offerta, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta a norma dell'art. 573 cpc.

Versamento del prezzo L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla vendita definitiva, ovvero, nel diverso termine inferiore ai 120 giorni indicato in offerta, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la somma già prestata a titolo di cauzione, a mezzo bonifico bancario sul medesimo c/c 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. L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto.

Fondo spese Entro lo stesso termine stabilito per il pagamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le stesse modalità e sul medesimo conto corrente di cui sopra 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 le spese di registrazione, trascrizione e volturazione.

Istanza di assegnazione Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, è ammesso a 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.

Istanze di sanatoria In mancanza di permesso a costruire o della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario - ove ne ricorrano i presupposti - dovrà presentare a sua cura e spese istanza in sanatoria successiva alla vendita.

Pubblicità dell'avviso Il presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sarà affisso, a mezzo manifesti murali nelle principali piazze e vie del Comune di MOLFETTA e sul Portale delle Vendite Pubbliche; sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza per esteso e alla relazione di stima dell'esperto, sui siti internet www.asteanunci.it, www.garavirtuale.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunaleditrani.it e per estratto – sul quotidiano “La Repubblica ed. locale regionale”.

Disposizioni generali In ogni caso 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 non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per eventuali vizi o mancanza di qualità, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, che non potranno quindi dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

Nella vendita forzata non troverà applicazione né la prelazione agraria, per espressa previsione dell'art. 8 comma 2 L. n. 590 del 26.5.1965, né la prelazione del coerede e del conduttore di immobili urbani. Troveranno, invece, applicazione la prelazione sui beni culturali e quella del promissario acquirente di “cosa futura” da impresa di costruzione, per espressa previsione dell'art. 9 del D.lgs. n. 122/2005.

Finanziamenti Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari per l'acquisto di immobili da procedure esecutive, secondo la convenzione ABI concordata tra l'ABI stessa e le banche che abbiano aderito alla detta convenzione, il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.

Per maggiori informazioni (anche in ordine alle generalità del debitore) e per le attività delegate gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Tommaso d'Amore in Trani alla via Beltrani 17, contattando il Professionista Delegato all'utenza telefonica 0883.583453 e/o tramite email: damoretommaso@gmail.com e/o pec : tommaso.damore@pec.ordineavvocatitrani.it.

Rinvio per tutto quanto non previsto alle vigenti disposizioni di legge.

Trani, 10.12.2025

Il Professionista Delegato

avv. Tommaso d'Amore