



TRIBUNALE DI TRANI

**II AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA EX ART.21
D.M.26.02.2015, N. 32**

L'avv. Francesco Michele Barone (pec: avv.baronefrancesco@pec.it; avv.francescobarone@gmail.com), professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Francesca Pastore, giusta ordinanza resa in data 21 febbraio 2025, nella procedura esecutiva n.57/2024 R.G.Es,

RENDE NOTO

che in data **02 ottobre 2025**, alle ore **09.30**, presso il portale internet: www.astetelematiche.it e mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, verrà tentata la vendita senza incanto del seguente lotto unico:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

bene n. 1: Monocale ubicato a Molfetta (BA) - Via S. Marco n. 23, piano Terra, identificato catastalmente al Fg. 55, Part. 545, Sub. 2, Categoria A4, analiticamente descritto nella perizia redatta dall' Ing. Abruzzese Michele, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa pieno ed ampio riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso. Inoltre la partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza della medesima consulenza, mediante apposita dichiarazione, da inserire nella domanda di partecipazione.

Il bene, della superficie commerciale di 30,00 mq, è composto da unico vano ad uso abitativo (monocale) all'interno del quale risultano ubicati gli accessori (bagno e angolo cucina). Immobile ubicato in zona storica della città di Molfetta, con fabbricati antichi, costituiti essenzialmente da piano terra e primo piano, con strade lastricate in ciottoli di pietra, di larghezza piuttosto strette, non facilmente carrabili, ovviamente con divieto di sosta e limitazioni al parcheggio. Zona A/2 del PRG del Comune di Molfetta, identificata come zona urbana di significato storico comprendente tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del '900. A due passi dalla "Villa Comunale", dal Museo Diocesano, dal Lungomare e dal Porto Turistico.

Destinazione urbanistica: Norme Tecniche d'Attuazione adeguate ai sensi dell'art. 2 co.5 della L.R.n° 11 del 18.05.2017 di cui al PRGC approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10.05.2001. La zona urbana in argomento (sottozona A/2) rientra tra le "zone urbane edificate di significato storico" comprendenti i tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del'900. Dove gli interventi devono tendere al mantenimento delle caratteristiche dell'architettura coeva.

Coerenze: l'unità confina con Via S. Marco, con Vico I Assunta, con stessa proprietà, con altra proprietà,

Provenienza immobile: l'immobile è pervenuto all'esecutato giusta atto di compravendita notar Salvatore D'Alesio notaio di Terlizzi del 24/04/2003, rep. /racc n. 53988/ 10837, trascritto presso la C.RR.II di Trani 21/05/2003 reg, gene/reg.part: 11451/ 8645 e registrato a Ag. delle Entrate - Uff. Bari 09/05/2003, Reg/Vol. n 2166 /1V

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Pratiche edilizie: Per tale unità immobiliare non è stato possibile reperire pratiche edilizie (Licenze Edilizie, Permessi, Autorizzazioni, ecc.), essendo un fabbricato antico realizzato in epoca antecedente al 1942.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Internamente al vano abitabile risulta realizzato in posizione angolare un piccolo bagno dalle dimensioni (1,20 x 1,95 x h=2,23), accessorio non rappresentato sulla planimetria catastale agli atti dell'Uff. Prov. del Territorio di Bari; per la non conformità catastale è auspicabile l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura Docfa, con onere di spesa per la regolarizzazione pari ad Euro 500,00. La planimetria catastale depositata agli atti del Catasto Fabbricati risulta datata 05.02.1940, con data di presentazione del 14.09.1942.

Regolarità edilizia:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Fabbricato antecedente al 1942. L'accesso agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molfetta ha dato esito negativo, nei registri datati non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti interventi sulla unità immobiliare in argomento, pertanto dato di riferimento rimane la planimetria catastale. Dall'esame di verifica dello stato dei luoghi dell'unità abitativa con la planimetria catastale in atti del 14/09/1942 dell'Uff. Prov.-Territorio di Bari è stata riscontrata una diversa distribuzione dell'ambiente, con la modifica a posteriori del bagnetto, difformità edilizia sanabile per gli "Interventi eseguiti in assenza di CILA " ai sensi dell'art.6-bis co. 5 del D.P.R. n.380/2001, classificabili come interventi di manutenzione straordinaria già eseguiti (cosiddetta CILA tardiva). Regolarizzabili mediante (Art.6-bis DPR n.380/2001) -sanzione pecuniaria: € 1000,00 -spese tecniche progettuali: € 500,00 -Oneri totali: € 1.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE., non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Vincoli od oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

bene n. 2: Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via S. Marco n. 21, piano interrato, identificato catastalmente al Fg. 55, Part. 545, Sub. 1, Categoria C2, analiticamente descritto nella perizia redatta dall' Ing. Abruzzese Michele, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa pieno ed ampio riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso. Inoltre la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima consulenza, mediante apposita dichiarazione, da inserire nella domanda di partecipazione.

Il bene, della superficie commerciale di 32,00 mq, è composto da vano ad uso deposito. Immobile ubicato in zona storica della città di Molfetta, Zona A/2 del PRG del Comune di Molfetta, identificata come zona urbana di significato storico comprendente fabbricati ottocenteschi e principio del '900.

Destinazione urbanistica: Norme Tecniche d'Attuazione adeguate ai sensi dell'art. 2 co.5 della L.R.n° 11 del 18.05.2017 di cui al PRGC approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10.05.2001. La zona urbana in argomento (sottozona A/2) rientra tra le "zone urbane edificate di significato storico" dove gli interventi devono tendere al mantenimento delle caratteristiche dell'architettura coeva.

Coerenze: L'unità confina con Via S. Marco, con stessa proprietà, con Via S. Caterina, con altra proprietà.

Provenienza immobile: l'immobile è pervenuto all'esecutato giusta atto di compravendita notar Salvatore D'Alesio notaio di Terlizzi del 24/04/2003, rep. /racc n. 53988/ 10837, trascritto presso la C.R.R.II di Trani 21/05/2003 reg, gene/reg.part: 11451/ 8645 e registrato a Ag. delle Entrate - Uff. Bari 09/05/2003, Reg/Vol. n 2166 /1V

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato dal debitore.

Pratiche edilizie: Per tale unità immobiliare non è stato possibile reperire pratiche edilizie (Licenze Edilizie, Permessi, Autorizzazioni, ecc.), essendo un fabbricato antico realizzato in epoca antecedente al 1942.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale presenta un'altezza del vano h=3,00, in realtà l'altezza massima al colmo è pari ad h=2,40. Inoltre il bene catastalmente risulta ubicato a piano Terra (p.T), in realtà andrebbe aggiornato al piano interrato (p.S) La planimetria catastale depositata agli atti del Catasto Fabbricati, da aggiornare, risulta datata 05.02.1940, con data di presentazione del 14.09.1942.

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Fabbricato antecedente al 1942. L'accesso agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molfetta ha dato esito negativo, pertanto dato di riferimento rimane la planimetria catastale. Dall'esame di verifica dello stato dei luoghi dell'unità depositato con la planimetria catastale in atti del 14/09/1942 dell'Uff. Prov.-Territorio di Bari esiste corrispondenza, eccezion fatta per l'altezza interna al vano di h= 2,40 m, invece di h=3,00 m indicata in planimetria

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE., non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Vincoli od oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PREZZO BASE D'ASTA INTERO LOTTO: € 22.440,00

(euro ventiduemilaquattrocentoquaranta/00)

OFFERTA MINIMA: € 16.830,00

(euro sedicimilaottocentotrenta/00)

OFFERTE IN AUMENTO: € 600,00

(euro settecento) in sede di gara a seguito di più offerte.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

A) L'offerta per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, irrevocabile salvi i casi dell'art.571 co.3, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente e dovrà essere presentata entro le **ore 12.00 del 1° OTTORE 2025** 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 delle Giustizia); il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una solo 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; 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 da quale risulti la costituzione della società e la legittimazione dell'offerente ad agire in nome e per conto della stessa; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale 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, prezzo offerto, non inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita diminuito di un quarto (ovvero, il prezzo offerto dovrà essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita) e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario ed il numero 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) Per le 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; 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; 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;

E) 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. nr. 32/2015, sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 57/2024 R.G.Es. IBAN: IT54E0538741721000004223992 con causale "cauzione vendita 2 ottobre 2025", con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (giorno precedente l'esame delle offerte);

F) Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore al prezzo base diminuito di un quarto; c) non accompagnata dalla cauzione nella misura suddetta.

G) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine 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;

H) Modalità di deliberazione sulle offerte.

UNICA OFFERTA

Se l'offerta è 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 di cui al successivo punto k.

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, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto k.

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. 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 se sono state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto k.

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 dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

I) 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 dei 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.

J) 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.

K) 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.

L) Dichiarazione antiriciclaggio. Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

M) 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;

N) Condizioni di vendita La vendita: m.1) 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; m.2) è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; m.3) 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 non pagate dal debitore), 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; m.4) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; 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; m.5) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; m.6) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; m.7) l'elaborato peritale, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet dei gestori della pubblicità; www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net.

O) Rinvio. Per tutto quanto non previsto si rinvia all'Ordinanza di vendita delegata e alle vigenti disposizioni di legge

* * * * *

Tutte le attività connesse alla presente vendita, ad eccezione dell'esame delle offerte e dell'udienza di vendita del **02.10.2025** che si svolgeranno presso il portale internet: www.astetelematiche.it, saranno espletate presso lo studio del Professionista Delegato.



Per ogni ulteriore informazione tutti gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del Professionista Delegato nei giorni di Mercoledì -Venerdì dalle ore 18.00 alle ore 20.00 previo appuntamento e-mail: avv.francescobarone@gmail.com. Si omette il nome del debitore ai sensi e per gli effetti della disciplina sulla privacy.

Trani, 25 giugno 2025



Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Michele Barone

