

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRR82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

**TRIBUNALE DI TRANI****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO SINCRONA
TELEMATICA****Liquidazione Controllata n.13/2023 -14/2023 CCII
(R.G.n.29-1/2022 Trib. Trani)**

Il sottoscritto **AVV. ROBERTA MOSCATELLI**, con studio in Andria (BT) Piazza R. Settimo n.24, nominato Liquidatore nella procedura in epigrafe indicata con sentenza del G.D. dott.ssa Maria Azzurra Guerra n.35/2023 del 22 giugno 2023, autorizzata al compimento delle operazioni di vendita in esecuzione del Programma di Liquidazione approvato in data 9 novembre 2023,

RENDE NOTO

che il giorno **23 dicembre 2023 ore 13,30**, con il seguito, si procederà alla **vendita giudiziale senza incanto** mediante modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 **“Vendita sincrona telematica”** sul portale internet www.astetelematiche.it del seguente immobile

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento in Molfetta alla Via Nino Bixio n.104, della superficie commerciale di **mq 65,30**.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio residenziale di due piani fuori terra in una zona semicentrale di Molfetta (BA).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 2009.

L'appartamento è posto al piano terra di un corpo di fabbrica con accesso da Via Nino Bixio n.10 a Molfetta.

L'unità immobiliare legittima è costituita da: soggiorno, cucina, bagno, un vano letto e disimpegno a piano terra.

Tramite D.I.A. n.266/09 prot.45033 del 13.08.2009, è stato realizzato un soppalco che copre circa il 55% della superficie totale costituita da 3 vani di cui due ripostigli e un bagno.

La realizzazione del suddetto soppalco compromette l'abitabilità del piano terra in quanto presenta un'altezza utile interna di m 2,60. Inoltre, a tale

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

difformità si aggiunge un aumento di superficie soppalcata a coprire l'intera superficie.

Alla luce di quanto sopra esposto, ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e in virtù dell'art. 3.1.2. del R.E.T, l'intero soppalco o frazione di esso dichiarata in D.I.A. non è sanabile per mancata doppia conformità delle altezze minime. **Pertanto, la superficie oggetto di stima è solo quella relativa al piano terra. Inoltre, dal valore effettivo del piano terra sarà decurtato il costo di demolizione del soppalco.**

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

La pavimentazione è costituita da gres porcellanato, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono in PVC.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in acciaio disposti in tutti i vani, tranne quello ad uso deposito.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 65,30 considerando solo il piano terra.

L'immobile risulta avere un livello di rifinitura, sia interna che esterna, nella media e risulta essere in buono stato di manutenzione.

Inoltre è posto a piano terra e presenta affacci su due lati, uno interno e l'altro sulla Via pubblica, Via Nino Bixio, e rientra nella zona tipo B4 (zona di completamento urbano) individuata dallo strumento urbanistico vigente, ossia il PRGC.

Identificazione catastale: tale bene risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Molfetta al foglio di mappa 54, p.lla 298 sub 17 (già foglio di mappa 54, p.lla 298 sub 3), categoria A/4, classe 5, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 77, totale escluse aree scoperte mq 77, R.C. Euro 388,63.

Stato occupazionale: l'immobile è libero.

Confini: Via Nino Bixio, vano scale e proprietà ***** o aventi causa.

Provenienza: tale bene è pervenuto ai debitori in virtù di atto di compravendita per dottor Francesco Stellacci, Notaio in Molfetta, del 30 luglio 2009, Repertorio n.38.984, Raccolta n.12.626, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Trani il 4 agosto 2009 ai nn.10447/15396, registrato a Bari il 4 agosto 2009 al n.6798 Serie 1T.

Pratiche edilizie

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (articoli 22 e 23 del D.P.R. n.380/2001) **N.266/09** intestata a ***** per lavori di realiz-

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

zazione interna concernente la demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, sistemazione degli intonaci esterni, sostituzione degli impianti e formazione di soppalco presentata il 13.08.2009 con il n.45033 di protocollo.

Situazione Urbanistica

Nel PRG, piano regolatore vigente l'immobile ricade in zona B4 - zona di completamento urbano.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

Conformità Edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna rispetto a quella denunciata nell'ultimo titolo abilitativo;
- aumento di superficie difforme dal titolo abilitativo di cui sopra;
- altezze minime non rispettate (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; RET (Comune di Molfetta);
- adeguamento alla D.G.R. 11 aprile 2007 n.554.

Le difformità sono regolarizzabili mediante demolizione soppalco in quanto non rispetta le altezze minime e la superficie massima.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: demolizione di soppalco Euro 10.000,00.

Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: aumento di superficie; diverse altezze.

Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**

Costi di regolarizzazione: variazione catastale Euro 600,00.

Conformità Urbanistica

L'immobile risulta **conforme**.

Corrispondenza dati catastali/atto: l'immobile risulta **conforme**.

Altre conformità

Conformità tecnica impiantistica: l'immobile risulta **conforme**.

VALORE BASE D'ASTA: Euro 62.330,00

OFFERTA MINIMA: Euro 46.748,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.247,00

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso di vendita si fa pieno ed espresso riferimento alla relazione di Consulenza Tecnica Estimativa del C.T.U. Ing. Corrado Cafagna redatta nell'alveo della procedura esecutiva immobiliare n.45/2022 R.G.Es. Imm. dell'intestato Tribunale, disponibile nello studio del sottoscritto Liquidatore e pubblicata sui siti internet di seguito indicati al fine della presa visione da parte dei soggetti interessati all'acquisto.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della predetta perizia di stima, di cui gli offerenti dovranno sottoscrivere apposita dichiarazione.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

OFFERTE TELEMATICHE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte per partecipare alla vendita, in bollo da Euro 16,00 e sottoscritte digitalmente dagli offerenti, unitamente agli allegati, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, entro le **ore 12,00 del giorno antecedente la vendita (ossia entro le ore 12,00 del giorno 22 dicembre 2025)** con le modalità di cui al capo III del D.M.n.32/2015, ossia con trasmissione mezzo pec all'indirizzo **offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ovvero sul sito internet del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.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 di Giustizia.

Il soggetto che presenta l'offerta ne può trasmettere una sola per ogni esperimento di vendita.

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>). La ricevuta di pagamento del bollo deve essere allegata alla domanda di partecipazione.

L'offerta di acquisto, **pari almeno al 75% del prezzo base della consistenza immobiliare descritta**, deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita iva, domicilio, stato civile, recapito di telefonia mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale;
- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge, allegando altresì anche il documento di riconoscimento e il codice fiscale di quest'ultimo.

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

Qualora il soggetto offerente risieda fuori del territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo, come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M.n.32/2015;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusi partita IVA e codice fiscale e allegare il certificato della CCIA;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicarne i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale del legale rappresentante e recapito telefonico, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente e i poteri conferiti all'offerente;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, depositando altresì documento e codice fiscale dell'offerente e del genitore;
- Ufficio Giudiziario, anno e numero del registro generale della procedura (nn.13/2023 - 14/2023 CCII Trib. Trani - R.G. n.29-1/2022 Trib. Trani) e nome del Liquidatore;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificati del bene a cui si riferisce l'offerta e l'indicazione del numero di lotto (lotto unico);
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al valore stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore a $\frac{1}{4}$ rispetto al valore base d'asta;
- l'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale è stata versata la somma oggetto del bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico al fine di consentire al sottoscritto Liquidatore, in caso di mancata aggiudicazione, l'eventuale restituzione della cauzione, al netto degli oneri bancari;
- il termine, **non superiore a 120 dall'aggiudicazione (non suscettibile di proroghe)** per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, di tutti e spese conseguenti alla vendita, in mancanza del quale lo stesso si intenderà di **120 giorni**;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile dove ricevere le comunicazioni;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

L'offerente parteciperà alla vendita con le stesse modalità con cui ha depositato l'offerta.

Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un Procuratore Legale a norma dell'art.583 c.p.c., **perentoriamente entro il terzo giorno successivo alla presentazione delle offerte (computati anche i giorni festivi e/o lavorativi)** il Procuratore Legale Aggiudicatario dovrà recarsi nello studio del sottoscritto Liquidatore e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta, depositando altresì allo stesso la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi a quest'ultimo, unitamente alla parte per la quale ha formulato l'offerta, che dichiarerà allo stesso Liquidatore di accettare la nomina.

CAUZIONE

L'offerta dovrà essere corredata da **cauzione, pari al 10% del prezzo offerto**, da versarsi a mezzo bonifico bancario ex art.12 D.M.n.32/2015 sul conto corrente acceso presso la Banca di Andria di Credito Cooperativo intestato a "Proc. Liq. Contr. Sovr.29-1/22, IBAN IT98V0710141340000000005984", con causale "versamento cauzione per l'offerta di acquisto lotto unico", allegando all'offerta la ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto corrente della procedura entro la data ultima per il deposito delle offerte.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione della stessa; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al precedente paragrafo.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal sottoscritto per la presentazione delle stesse, all'ora indicata, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. n.32/2015 "Vendita sincrona telematica".

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita telematica (Astetelematiche.it), previa registrazione sul portale.

MODALITA' E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

In caso di unica offerta:

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz'altro accolta;

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

b) se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto (ed è pertanto pari al 75% del predetto valore base) si darà luogo alla vendita nel caso in cui il sottoscritto Liquidatore riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In tutti i casi di pluralità di offerte

Nel caso in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra è pari alla c.d. offerta minima, il sottoscritto 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.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, il sottoscritto aggiudicherà l'immobile a chi abbia presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore.

VERSAMENTO DEL PREZZO

L'offerente verserà il saldo, previa detrazione della sola cauzione già versata, nel termine indicato in offerta, o in mancanza di indicazione, **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, termine non suscettibile di proroghe**, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta (conto corrente acceso presso la Banca di Andria di Credito Cooperativo intestato a "Proc. Liq. Contr. Sovr. 29-1/22, IBAN IT98V0710141340000000005984", specificando nella causale "saldo prezzo lotto unico".

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nonché del fondo spese di cui appresso, dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al sottoscritto Liquidatore.

FONDO SPESE

Nello stesso termine di **centoventi giorni dall'aggiudicazione, termine non suscettibile di proroghe**, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente intestato alla procedura (acceso presso la Banca di Andria di Credito Cooperativo intestato a "Proc. Liq. Contr. Sovr. 29-1/22 IBAN IT98V0710141340000000005984", l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese, **pari al 10% del prezzo di aggiudicazione**, salve integrazioni, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui quelle relative al versamento dell'IVA, se dovuta, trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento, nonché quelle relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e di tutto quanto necessario ai fini del trasferimento, nonché gli onorari del sottoscritto Liquidatore per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita (art.179 bis disp. att. c.p.c.).

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

La quota di tale fondo spese eventualmente eccedente il dovuto verrà restituita all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso.

Per la definitività dell'aggiudicazione si richiamano le norme del codice di procedura civile in materia di vendita senza incanto.

FINANZIAMENTI

Si rende noto che è possibile usufruite per l'acquisto della concessione di mutui ipotecari.

L'elenco degli Istituti di Credito convenzionati è consultabile sul sito www.abi.it.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita:

- a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano il bene oggetto del presente avviso, 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 riduzione di prezzo;
- c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, difformità e oneri di qualsiasi genere (quali ad esempio oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianti alla normativa vigente) anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo dello stesso da parte del Consulente Tecnico d'Ufficio.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno **45 giorni prima** del termine fissato per l'esame delle offerte:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) mediante l'affissione di n.20 manifesti murali nelle principali Vie e Piazze del Comune di Molfetta;
- c) a norma dell'art.490 comma 3 c.p.c. mediante annuncio sul quotidiano La Repubblica - Edizione Locale;
- d) sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunaletrani.it; www.giustizia.bari.it.

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822](tel:0883/544822) - [339/7661974](tel:339/7661974)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

Presso lo studio del sottoscritto Liquidatore sito in Andria (BT) alla Piazza Ruggero Settimo n.24 (<tel:339/7661974>; fax:0883/544822; e-mail:moscatellir82@alice.it; pec: avv.robortamoscatelli@pec.it) è possibile ottenere tutte le informazioni relative alla vendita.

RINVIO

Per ogni altra condizione e modalità relativa alla vendita si fa pieno ed espresso riferimento al Programma di Liquidazione approvato dal G.D. dott.ssa Maria Azurra Guerra il 9 novembre 2023.

Per quanto non previsto, si osservano le disposizioni di legge vigenti in materia.

Si omettono i nomi dei debitori ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Andria, 14 ottobre 2025

Il Liquidatore

Avv. Roberta Moscatelli

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822 - 339/7661974](tel:0883544822)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728