

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822](tel:0883544822) - [339/7661974](tel:3397661974)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
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 **21 aprile 2026 ore 12,00**, con il seguito, si procederà alla **ven-
dita 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, Molfetta.

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

E'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 di tipo B4 (zona di completamento urbano) individuata dallo strumento urbanistico vigente, ossia il PRGC.

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'unità immobiliare legittimata 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 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 quelli ad uso deposito.

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

Identificazione catastale: l'immobile 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/3, classe 5, consistenza vani 3,5, piano T, 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

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822](tel:0883544822) - [339/7661974](tel:3397661974)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

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

PRG - piano regolatore generale 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 e non 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.

Corrispondenza titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

Altre conformità

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

VALORE BASE D'ASTA: Euro 46.748,00

OFFERTA MINIMA: Euro 35.061,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 935,00

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'ambito della procedura esecutiva immobiliare n.45/2022 R.G.Es. 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 l'offerente dovrà 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 20 aprile 2026)** 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

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minorenni, 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;
- 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 (il prezzo offerto dovrà quindi essere almeno pari all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita);
- 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;
- 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 del quale lo stesso si intenderà di **centoventi giorni**;
- la dichiarazione espressa 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.

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 all'esame delle offerte, computati anche i giorni festivi e/o non 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

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822](tel:0883544822) - [339/7661974](tel:3397661974)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

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 Liquidatore 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 (Astetele-matiche.it), previa registrazione sul portale.

MODALITA' E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Offerta unica:

- 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;
- 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.

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.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore il sottoscritto Liquidatore terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tem-

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

pi di pagamento, dell'antiorità di presentazione dell'offerte, nonché di ogni altro elemento utile ai sensi dell'art.573 c.p.c.

VERSAMENTO DEL PREZZO

L'offerente verserà il saldo del prezzo di aggiudicazione, 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".

In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo dovrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nonché del fondo spese di cui seguito, 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**, o **diverso termine indicato in offerta per il versamento del saldo prezzo**, 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, **pai 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.).

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.

Avv. Roberta Moscatelli
Piazza R. Settimo n.24 - 76123 Andria (BT)
[Tel - Fax:0883/544822](tel:0883544822) - [339/7661974](tel:3397661974)
Mail : moscatellir82@alice.it
Pec: avv.robortamoscatelli@pec.it
Codice Fiscale MSCRRT82M51A662Z
Partita IVA 07564380728

FINANZIAMENTI

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita:

a) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene oggetto del presente avviso (anche in relazione al Testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. È a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 vigenti leggi, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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, 5 febbraio 2026

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