

**Proc. n. 19/2024 R.G. Es.**



**TRIBUNALE DI TRANI**

**Avviso di Vendita Immobiliare Delegata Senza Incanto**

**(con modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/2015)**

Il sottoscritto Avv. Gianluigi de Fazio (c.f.: DFZGLG75T13B985I), professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Pastore, giusta ordinanza del 6.02.2025, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 19/2024 R.G. Es.**,

**AVVISA**

che il giorno **18/09/2025 alle ore 16.00**, col seguito, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona telematica sulla piattaforma internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, si procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto nella perizia estimativa in atti a firma dell'arch. Balducci, alla quale si fa pieno ed ampio riferimento circa le consistenze e la descrizione di quanto è oggetto del presente avviso.

La partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza della medesima perizia, mediante apposita dichiarazione, da inserire nella busta telematica.

I testi integrali della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita del 6.02.2025 a cui si fa espresso riferimento, si trovano pubblicati sui siti internet "astegiudiziarie.it" e

"astalegale.net", oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia.

Il bene oggetto di vendita è quello di cui al **Lotto unico - Bene n. 1** della perizia di stima, consistente in:

Diritto di usufrutto (1/1) e nuda proprietà (1/1) di appartamento ad uso ufficio, posto al primo piano di fabbricato sito in Molfetta, via Muscati n. 39.

### **Descrizione del bene**

Immobile della superficie netta interna di m. 65,40 (superficie lorda 78 mq), posto al primo piano di un fabbricato composto di n. 3 piani fuori terra, in pieno centro a Molfetta.

Consta di 3,5 vani: il primo ampio vano all'ingresso è privo di aperture finestrate e pertanto presenta in alto, sulla muratura che delimita i due vani ufficio, delle zone vetrate, così come le porte di accesso ai due uffici presentano dei sopraelevati vetri. In adiacenza trovasi un vano archivio, anch'esso privo di finestre. Stesso dicasi per il servizio igienico; quest'ultimo presenta pareti rivestite in materiale ceramico ed è dotato dei pezzi sanitari. I due vani uffici presentano una separazione leggera, non in muratura, interrompendo visivamente la finestratura unica a nastro; sono intercomunicanti attraverso porta in legno. La pavimentazione nell'immobile è continua ed è in materiale ceramico e battiscopa in legno. Non è in essere l'allacciamento alla rete pubblica di distribuzione del gas metano mentre sono presenti apparecchi di climatizzazione del conduttore. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in profili metallici preverniciati, con vetro singolo, le porte interne in legno verniciato bianco. L'altezza utile interna è di mt. 2,70.

L'immobile si presenta in stato conservativo discreto, le finiture sono quelle risalenti all'epoca della ristrutturazione e non presentano criticità.

### **Identificazione catastale e confini**

Immobile sito in Molfetta, via Muscati n. 39, piano primo, censito in catasto fabbricati al foglio 55, particella 4191, subalterno 7, cat. A10, classe 3, superficiale catastale 77 mq, rendita € 1518,38.

Confina a nord con immobile di altra proprietà su stesso ballatoio, nord-est con vano scale condominiale, a sud-est con immobile di altra proprietà su stesso ballatoio, a sud-ovest con la Via Muscati, a nord-ovest con altro fabbricato.

### **Regolarità edilizia**

Il fabbricato in cui è sito l'immobile è stato oggetto di trasformazione da sala cinematografica a unità immobiliari ad uso ufficio sui due livelli superiori e locali ad uso negozio al piano terra. I titoli abilitativi sono di seguito riportati:

- Concessione n. 866 del 20/05/1985 per la esecuzione delle opere su istanza del 11/12/1084 prot. n. 45065 per trasformazione interna della sala cinematografica "Corso" in Molfetta, alla Via Muscati;
- Concessione n. 976 del 27/05/1986 variante per esecuzione delle opere su istanza del 21/11/1985 prot. n. 47342
- Concessione n. 1038 del 24/12/1986 variante per esecuzione delle opere su istanza del 04/09/1986 prot. n. 28664; - Concessione n. 1091 del 23/05/1987 variante per esecuzione delle opere su istanza del 27/03/1987 prot. n. 10512.

Viene presentato aggiornamento catastale il 22.03.1987, rilasciata abitabilità il 02/06/1987, n. 4122.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato in fase di sopralluogo e la planimetria allegata all'ultima istanza in variante autorizzata.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non è presente il certificato energetico dell'immobile (APE); non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti.

### **Stato di possesso**

L'immobile è stato concesso in locazione, ad uso ufficio, con contratto sottoscritto in data 01.01.2006, registrato a Trani il 30.01.2006 al n. 388, della durata di 6 anni; a

seguito di tacito rinnovo, la locazione scadrà il 31.12.2029. Il contratto prevede un canone annuo pari a € 5.400,00 per il primo anno, di € 6.000,00 il secondo anno, per poi acquisire, negli anni successivi, adeguamenti nella misura della variazione ISTAT

\*\*\*\*\*

## **CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

La vendita avverrà secondo le seguenti condizioni e modalità:

**Prezzo base d'asta: € 70.000,00 (settantamila/00)**

**Offerta minima: € 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00)**

### **1. Presentazione dell'offerta**

**a.** Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto, sottoscritta e presentata digitalmente, ESCLUSIVAMENTE in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., mediante compilazione del modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astelematiche.it](http://www.astelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate **entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della data di vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Qualora la data per la presentazione della offerta cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

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. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tale caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (*questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015*).

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

**b.** L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

b.1 cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico 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;

b.2 l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale del giudizio 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;

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 sino ad un quarto del prezzo base e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

b.6 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.7 la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.8 ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

b.9 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, il procuratore legale dell'aggiudicatario deve recarsi personalmente 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 dinanzi 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.

## 2. Cauzione

Con l'offerta dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015 alle seguenti coordinate IBAN IT20Y0538741562000004396954 con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

Il bonifico, con causale "*proc. esec. n. 19/2024 R.G.Es. versamento cauzione*", dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 13,00 del giorno precedente l'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 deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentate ai sensi del DPR 447/2020. 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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

## 3. Inefficacia dell'offerta

Sarà inefficace l'offerta: a) priva dei requisiti di cui al precedente punto b); b) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; c) inferiore all'offerta minima; d) non accompagnata dalla cauzione nella misura suddetta.

#### **4. Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse**

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

#### **5. 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. 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 n. 9.

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, dandone adeguata motivazione e sempre che non vi siano istanze di assegnazione.

#### **b. in caso di pluralità di offerte**

In caso di più offerte, anche nel caso in cui un'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 minimi entro il termine massimo di tre minuti tra un'offerta e l'altra.

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.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a colui che ha 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'antioriorità 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

## **6. 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.

### **7. Fondo spese**

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo, 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 comma 2 c.c. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale. Le spese di aggiudicazione e le successive e gli oneri del professionista delegato per la sola parte riguardante le operazioni successive alla vendita, escluse quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili che andranno poste a carico della procedura ex art. 2770 c.c. comma 2), saranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 disp. att. cpc.

### **8. Dichiarazione antiriciclaggio**

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci contenente le

informazioni prescritte dall'art. 22 D.L.gs n. 231/2007. Il mancato deposito della dichiarazione è causa ostativa all'emissione del decreto di trasferimento.

### **9. Istanza di assegnazione**

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci 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.

### **10. Finanziamenti**

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet [www.abi.it](http://www.abi.it).

Tutte le attività connesse saranno effettuate tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), come sopra indicata; ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato avv. Gianluigi de Fazio o al cellulare 3666049613 ovvero inviando una mail all'indirizzo [avv.defazio@degennaro-fattibene.it](mailto:avv.defazio@degennaro-fattibene.it)

L'aggiudicazione si intende definitiva poiché, dopo la vendita, non saranno ammesse offerte in aumento di 1/5 rispetto al prezzo di aggiudicazione.

### **11. Condizioni di vendita**

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 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 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; d) in ogni caso, 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;

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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet "astegiudiziarie.it" e "astalegale.net".

Del presente avviso è fatta pubblicità mediante inserzione sul portale delle vendite giudiziarie, sul quotidiano "La Gazzetta del Mezzogiorno", sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché mediante affissione di n. 20 manifesti murali nel comune di ubicazione dell'immobile.

## **12. Rinvio**

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

Si omette il nome del debitore ai sensi del D.L. n. 196 del 30.06.2003.

Molfetta/Trani, 16 giugno 2025