



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, professionista delegato alla vendita nella procedura n. 3392/2023 R.G., giusta ordinanza del 12.02.2026 del Giudice del Tribunale di Trani, dott.ssa Margherita Valeriani,

AVVISA

che il giorno **16/06/2026 alle ore 16.00**, col seguito, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona telematica sulla piattaforma internet 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'ing. Papagni Leonardo, 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 delegata del 12.02.2026 a cui si fa espresso riferimento, si trovano pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it e www.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 n. 1 - Bene n. 1** della perizia di stima, consistente in:

piena proprietà (1/1) di locale commerciale ubicato a Molfetta in Corso Fornari n. 134.

Descrizione del bene

Locale commerciale di piano terra in Molfetta, Corso Fornari n. 134, composto da unico monolocale, con bagnetto e antibagno, della superficie catastale di 65 mq.

Il locale è posto al piano terra di un vecchio fabbricato in muratura situato centro abitato di Molfetta, composto di un piano terra più un piano superiore.

Il locale ha accesso unico da Corso Fornari n. 134; l'ingresso è munito di vetrina in alluminio e portoncino in ferro, non vi sono altre aperture o finestre.

Il soffitto del locale è a volta in tufo, ha un'altezza massima di 4,50 mt. e un'altezza iniziale d'imposta della volta di circa 3,00 mt.

In precedenza il locale era utilizzato per attività di pizzeria, attualmente è libero.

Nella parte posteriore vi sono delle tramezzature alte 2,00 mt. dove era alloggiato il forno della ex pizzeria. Il bagnetto è munito di vaso igienico, l'antibagno di lavabo. Le pavimentazioni sono in gres, le pareti del bagno e della zona dove era posto il forno della ex pizzeria sono piastrellate. Il locale è servito da rete idrica e impianto elettrico sottotraccia realizzato per l'attività dell'ex pizzeria. L'impianto idrico e fognante è autonomo.

Identificazione catastale e confini

Immobile sito in Molfetta, Corso Fornari n. 134, piano terra, censito in catasto urbano al foglio 54, particella 139, subalterno 61, zona cens. 1, categoria C/1, superficie catastale mq 65, rendita catastale euro 1722,38.

Confina con Corso Fornari, con Murolo Vincenzo, con Marzocca Domenico salvo altri.

Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Normativa urbanistica

Il locale ricade in zona edificata tipizzata "ZONA A2" (N.T.A. del P.R.G.C. di Molfetta).

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 idrico.

Stato di possesso

L'immobile è libero.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

La vendita avverrà secondo le seguenti condizioni e modalità:

Prezzo base d'asta: € 50.640,00 (cinquantamilaseicentoquaranta/00)

Offerta minima: € 38.000,00 (trentottomila/00)

Rilancio minimo in caso di gara: € 900,00 (novecento/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, esclusivamante 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*" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale 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 delle 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 all'esame delle offerte (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi), 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 pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. n. 32/2015 alle seguenti coordinate IBAN IT75D0326841560052703167410 con allegazione all'offerta della ricevuta del bonifico eseguito.

Il bonifico, con causale "*proc. n. 3392/2023 R.G. Tribunale di Trani - 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.

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*, 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 delibazione 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'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.

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 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.

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 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.

10. Finanziamenti

Gli interessati alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione concordata tra l'A.B.I. e gli Istituti di Credito che abbiano aderito alla convenzione, il cui elenco risulta consultabile sul sito internet *www.abi.it*.

11. Condizioni della vendita forzata

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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di 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 da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

12. Rinvio

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

Si omette il nome della parte esecutata ai sensi della vigente normativa sulla privacy.

Ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita contattando il professionista delegato avv. Gianluigi de Fazio, con studio in Molfetta alla via Maggiore Sallustio n. 17 (cell. 3666049613 - email avv.defazio@degennaro-fattibene.it - avvocatog.defazio@gmail.com).

Molfetta, 27 marzo 2026

Il Professionista Delegato

avv. Gianluigi de Fazio