

Proc. n.188/2024 R.G.Es.



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti alla dott.ssa Nunzia Di Palma con studio in Andria alla Via don Luigi Sturzo, 12, pec: studionunziadipalma@sicurapec.it, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, dott.ssa Diletta Calò, giusta ordinanza del 27 maggio 2025, nella procedura esecutiva n.188/2024 R.G. Es., il giorno **22 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 12,00**, si procederà alla vendita sincrona telematica degli immobili di seguito descritti.

La vendita verrà tentata **SENZA INCANTO** presso il portale internet **www.gobidreal.it**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.2

Piena proprietà (quota di 1/1) del locale attività teatrale – deposito, locale deposito - portico - atrio scoperto, locale deposito ubicati a Molfetta tra Via San Gioacchino 1, Aiello, Vico I Madonna dei Martiri 20, Vico II Madonna dei Martiri 31. Trattasi di 3 beni immobili (**Bene 2a, Bene 2b, Bene 2c**) costituenti un unico lotto in quanto non autonomi e indipendenti sia fisicamente che da un punto di vista impiantistico. **Identificazione catastale: Catasto Urbano - Comune di Molfetta al**

- **Fg. 55 p.IIa 1391 sub 12 graffata con p.IIa 1374 sub 10, categoria C/2, classe 6, consistenza 285 mq, superficie catastale 363 mq, rendita € 809,55, pianto T (**BENE 2a** costituito da locale attività teatrale - deposito),**

- **Fg. 55 p.IIa 1391 sub 13 graffata con p.IIa 1373 sub 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 55 mq, superficie catastale 75 mq, rendita € 213,04, pianto T (**BENE 2b** costituito da locale deposito-portico-atrio scoperto),**

- **Fg. 55 p.IIa 1391 sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 37 mq, rendita € 37,44, pianto S1 (**BENE 2c** formato da locale deposito).**

Il **BENE 2a**, costituito da locale attività teatrale – deposito, è al piano terra di un edificio del "900, a costituire un intero isolato posto tra le Vie San Gioacchino, Aiello, Vico II Madonna dei Martiri e Vico I Madonna dei Martiri.

Il locale si sviluppa su un unico livello, con accesso da Via San Gioacchino n.1, con la sola eccezione di una piccola area soppalcata che consente, a mezzo di una scala, l'accesso da Vico I Madonna dei Martiri n. 20. E' composto da un ampio vano di ingresso con annesso bagno a servizio del pubblico, l'ampia area per lo svolgimento dell'attività teatrale, bagni, spogliatoi, docce e vani di servizio-deposito per una superficie commerciale complessiva di 370,00 mq.

Lo stato conservativo dei locali è buono, sia dal punto di vista delle finiture che impiantistiche, eccetto un vano retrostante utilizzato come deposito e lavorazione materiale teatrale in discrete condizioni. L'impianto di condizionamento risulta installato dalla conduttrice dei locali.

Per il **BENE 2a** non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria catastale in atti, redatta il 09/02/2017, riporta nella

14

rappresentazione grafica la mancata annessione del locale deposito-portico-atrio scoperto retrostante, anche se fisicamente formano una unica unità. La categoria catastale censita (C/2 magazzini e locali di deposito) non è attinente alla destinazione d'uso del locale.

Il **BENE 2b**, costituito da locale deposito-portico-atrio scoperto, è al piano terra di un edificio del "900, a costituire un intero isolato posto tra le Vie San Giocchino, Aiello, Vico Il Madonna dei Martiri e Vico I Madonna dei Martiri. Il locale si sviluppa su un unico livello, con accesso sia da Via San Giocchino n. 1 che da Vico Il madonna dei Martiri n.31, attraverso gli altri due beni costituenti il lotto, non avendo accesso autonomo e indipendente. E' composto da un ampio atrio scoperto su cui affacciano diversi ambienti, un'area porticata-deposito con realizzazione di tramezzature a costituire alcuni vani chiusi da porte, per una superficie commerciale complessiva di 73,00 mq. Il portico si affaccia sull'atrio scoperto, gli altri vani sono dotati di piccole finestre a bocca di lupo prospicienti via Aiello, vani sottoposti rispetto al piano stradale.

Lo stato conservativo dei locali è scadente, sia dal punto di vista delle finiture che impiantistiche.

Per il BENE 2b non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria catastale in atti, redatta il 09/02/2017, riporta nella rappresentazione grafica l'assenza di alcuni muri divisorii, la mancata annessione dal locale attività teatrale-deposito antistante da cui si accede. La categoria catastale censita (C/2 magazzini e locali di deposito) non è attinente all'immobile, annesso al laboratorio di attività teatrale né rileva la categoria catastale.

Il **BENE 2c**, costituito da locale deposito, è al piano interrato di un edificio del "900, a costituire un intero isolato posto tra le Vie San Giocchino, Aiello, Vico Il Madonna dei Martiri e Vico I Madonna dei Martiri. Il locale si sviluppa su un unico livello, con accesso da Vico Il Madonna dei Martiri n. 31, collegato ai locali corrispondenti i beni del Lotto 2. E' composto da un unico vano accessibile dalla scala su strada, con realizzazione di alcune tramezzature a suddividerlo in due ambienti per una superficie commerciale complessiva di 37,00 mq. Il locale è dotato di due piccole finestre a bocca di lupo prospicienti Via Aiello e il vico da cui si accede, vani sottoposti rispetto al piano stradale.

Lo stato conservativo dei locali è scadente, sia dal punto di vista delle finiture che impiantistiche.

Per il BENE 2c non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria catastale in atti, redatta il 22/04/1940, riporta nella rappresentazione grafica un unico vano senza la rappresentazione dei muri divisorii a costituire i vani esistenti; inoltre risulta collegato fisicamente al locale deposito-portico adiacente.

La costruzione dei beni è antecedente al 01.09.1967 e risulta realizzato in data antecedente al 1942.

I locali sono stati oggetto di un primo intervento edilizio negli anni 1998/2000, con Autorizzazione n.6583 del 19/05/2000 rilasciata dal Comune di Molfetta. L'autorizzazione consisteva nel cambio di destinazione d'uso dei locali a sala da ballo, con realizzazione di alcuni interventi edilizi per adeguarlo a tale uso; riguardava la porzione dei locali prospicienti via San Giocchino, lasciando la restante parte invariata.

Il secondo intervento edilizio, con SCIA n.16/2017, riguardava un ulteriore cambio di destinazione d'uso; in parte da sala da ballo a deposito, in parte da sala da ballo a circolo culturale con contestuali lavori di manutenzione per adeguamento degli impianti tecnologici escludendo dagli interventi l'unità con accesso da Vico Il Madonna dei Martiri. Questo titolo autorizzativo risulta, agli atti degli uffici, non definito e concluso mancando agli atti il deposito della fine dei lavori, del collaudo e quant'altro necessario. I suddetti titoli autorizzativi sono archiviati nei fascicoli consultabili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molfetta.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante l'accesso e la documentazione allegata ai titoli edilizi abilitativi sono state rilevate difformità, consistenti nella realizzazione di muri divisorii, solette in cls, fusione di unità immobiliari, destinazioni d'uso incoerenti.

Le difformità riscontrate risultano in parte regolarizzabili, previo adeguamento edilizio-strutturale e impiantistico, a mezzo di S.C.I.A. in sanatoria volta a rimuovere e regolarizzare la situazione di fatto con il pagamento delle relative sanzioni.

I costi relativi agli adeguamenti, rimozione delle parti non regolarizzabili, sanzioni e oneri della pratica edilizia, ammontano a € 65.000,00 comprensivo di spese tecniche.

L'edificio, agli atti del comune, risulta non provvisto dell'agibilità.

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato tramite:

- atto di donazione rogato dal Dott. Franco Mastropasqua, Notaio in Molfetta, in data 28/01/1984, repertorio 78455, trascritto a Trani il 01/02/1984 ai nn. 2311/1887;
- successivo atto di rettifica catastale rogato dal notaio Stellacci Francesco di Molfetta, repertorio 26537 del 28/02/2003, trascritto a Trani il 10/03/2003 ai nn. 5009/3770;
- atto di donazione rogato dal notaio Stellacci Francesco di Molfetta, repertorio 26538 del 28/02/2003, trascritto a Trani il 12/03/2003 ai nn. 5159/3888.

L'immobile è attualmente occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura.

La vendita non è soggetta a IVA.

Valore base d'asta: € 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila//00).

Offerta minima: € 108.000,00 (euro centoottomila//00).

Rilancio minimo: € 3.000,00 (euro tremila//00) in sede di gara a seguito di più offerte.

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO IL GIORNO 22 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 12,00**, presso il portale internet www.gobidreal.it, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n.32.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE

A) **l'offerta per partecipare a tale vendita**, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro le **ore 12.00 del giorno 21 settembre 2026** con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offeratapvp.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 della



Giustizia);

- il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola 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 dal 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 (R.G.Es.) 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; b.4bis) il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base (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 di 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 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 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;

- **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. n.32/2015, a favore del **TRIBUNALE DI TRANI - IBAN della procedura IT74X0303241340010001065561** – CREDEM SPA causale bonifico “cauzione vendita del 22/09/2026 Proc.188/2024”.

- **sarà inefficace l'offerta**: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione sopra indicata;

- **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 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.

- **versamento del prezzo**. L'offerente verserà il saldo – detratta la cauzione già versata - 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.

- 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.

- 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.. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

- 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.

La partecipazione alla vendita presupporrà, la perfetta conoscenza ed accettazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, depositata in Cancelleria in via telematica dall'Arch. Giovanni Forlano e conservata in copia presso lo studio del Professionista Delegato in Andria, contattando lo stesso il lunedì, il mercoledì e il venerdì dalle ore 15,00 alle ore 18,30, ai seguenti recapiti: tel. 0883/558190, mail: n-dipalma@libero.it, pec: studionunziadipalma@sicurapec.it.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati sui siti Internet www.gobidreal.it, www.asteannunci.it, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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;

- **condizioni di vendita**. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a revoca della vendita, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicchè 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 leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e 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) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; e) 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; f) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario;

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

Andria, 10 maggio 2026

Il professionista delegato
dott.ssa Nunzia Di Palma

