

## TRIBUNALE DI TRANI

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

## SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Michele Gigliobianco, con studio ad Andria in via Foggia n. 2, delegato alle operazioni di vendita nel giudizio di divisione n. 217/2025 R.G. dal G.I. del Tribunale di Trani,

## AVVISA

che **il giorno 22.10.2025 alle ore 10,00**, con il seguito, si procederà alla vendita senza incanto nella modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/15 degli immobili appresso indicati, meglio descritti nella Relazione Tecnica di stima a firma dell'esperto Ing. Santoniccolo Andrea, alla quale si fa completo riferimento, tramite la piattaforma internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), con pubblicazione anche sui siti gestiti dalle società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ed Edicom Finance s.p.a. ([www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastejudiziarie.it](http://www.rivistaastejudiziarie.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)), oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia

## LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento facente parte del fabbricato sito a Molfetta alla via Daniele Manin n. 80, precisamente: abitazione al primo piano, avente accesso dalla seconda porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale del portone condominiale, composta da due vani (di cui uno con cucina) ed accessori (disimpegno e bagno con soppalco), nonché un ripostiglio, di pertinenza esclusiva, ubicato nell'androne del portone, sotto la prima rampa delle scale.

L'appartamento ha una superficie netta di circa mq 52,00 (lordi mq. 61 circa), oltre balcone scoperto (di circa mq. 1,90 netti); la cantina di circa mq. 1,60 netti (lordi mq. 2,00 circa).

L'abitazione confina con pianerottolo e vano scala, con via Domenico Pappalepore e con proprietà di terzi, salvo altri; il ripostiglio confina con androne del portone, con proprietà di terzi su più lati.

Il tutto risulta censito nel c.f. del Comune di Molfetta al fg. 54, p.lla 190, sub. 22, via Daniele Manin n. 80, piano T-1, Z.C. 1, cat. A/4, cl. 5, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 64, R.C. € 298,25 (classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. 701/1994).

Il Perito riferisce che vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

L'immobile in vendita è dotato di attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192, redatto in data 29.07.2022.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in vendita è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967; sono state eseguite, senza titolo abilitativo, opere consistenti nella *“diversa distribuzione di spazi interni, sostituzione parziale di pavimentazione, esecuzione di piccolo soppalco per riserva idrica e tinteggiatura pareti e soffitti”*, per le quali è stata presentata al Comune di Molfetta in data 18 luglio 2022 comunicazione di inizio lavori (C.I.L.A.) in sanatoria, protocollo n. 84648, corredata da asseverazione sulla conformità delle opere agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti redatta da un tecnico abilitato.

Con atto di compravendita del 12.09.2022 a rogito Notaio de Candia, di Molfetta, registrato a Bari il 06.10.2022 al n. 44747/1T e trascritto a Trani il 06.10.2022 ai nn. 23382/18155 è stata acquistata la piena proprietà dei cespiti in vendita; con successivo atto di compravendita del 21.04.2023 a rogito Notaio de Candia, di Molfetta, registrato a Bari il 16.05.2023 al n. 20573/1T e trascritto a Trani il 16.05.2023 ai nn. 10925/8761, è stata venduta la quota indivisa pari ad un terzo (1/3) dell'intero degli stessi immobili.

**VALORE BASE: € 84.685,50 (euro ottantaquattromilaseicentoottantacinque/50);**

**OFFERTA MINIMA: € 63.514,13 (euro sessantatremilacinquecentoquattordici/13);**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.693,71 (euro milleseicentonovantatre/71).**

La relazione di stima degli immobili di cui ai suddetti lotti, nonché l'ordinanza di vendita di cui innanzi, sono pubblicate sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, a cui si fa completo riferimento.

\* \* \* \* \*

Il Giudice ha disposto procedersi alla vendita senza incanto, nelle forme di rito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 “VENDITA SINCRONA TELEMATICA”, per cui gli offerenti potranno procedere a presentare offerte e cauzione in via telematica, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

#### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA**

**Offerte.** Le offerte di acquisto potranno essere presentate, in bollo da € 16,00, con modalità telematica, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del 21.10.2025.

**A** Le offerte di acquisto telematiche devono essere sottoscritte digitalmente dall'offerente,

sono irrevocabili salvi i casi di cui all'art. 571, co. III, c.p.c., dovranno essere effettuate entro le ore 12,00 del 21.10.2025 con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/15, ossia con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.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 (www.garavirtuale.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 della Giustizia).

**a1)** Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; **b)** l'offerta dovrà contenere: **b1)** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio dell'offerente, 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 i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; **b2)** ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; **b3)** data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **b4)** dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base 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 al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione, al netto degli oneri bancari, in caso di mancata aggiudicazione; **b5)** termine non superiore a 120 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 120 giorni; **b6)** la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima; **b7)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **c)** sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. IV 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 Avvocato, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi)

all'esame delle offerte l'Avvocato aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; **d1)** 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 professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina; **d2)** il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente su formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della cancelleria.

Si procederà all'esame delle offerte alla suddetta data del 22.10.2025 alle ore 10,00.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad effettuare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.

**Cauzione.** L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari complessivamente al 10% del prezzo offerto (cui va aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di marca da bollo), da versarsi mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 32/2015, con allegazione all'offerta della ricevuta di bonifico, con valuta di accredito sul conto corrente della procedura acceso presso il Credito Emiliano (CREDEM)– filiale di Andria, intestato a "RG n. 217/2025 – Trib. Trani" (IBAN IT63V0303241344010001139232), con causale "*Versamento cauzione lotto unico proc. RG n. 217 / 2025 Trib. Trani*", entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà quindi essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'orario di presentazione delle offerte (ore 12,00 del 21 ottobre 2025). È pertanto onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il detto termine.

Il pagamento del bollo (€ 16,00) dovrà essere fatto telematicamente 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 dell'importo di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

In caso di non aggiudicazione e all'esito della gara tra più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico su conto

corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

**Inefficacia dell'offerta.** L'offerta sarà inefficace se pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione, ovvero se inferiore all'offerta minima innanzi indicata o se l'offerente non ha prestato cauzione nei tempi e con le modalità suddette.

**Deliberazione sulle offerte.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno 22 ottobre 2025, alle ore 10,00, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 32/2015, "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.

**Modalità di deliberazione sulle offerte.**

**A. UNICA OFFERTA.** Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, 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 oltre. Se l'unica offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

**B. PLURALITA' DI OFFERTE.** In tutti i casi in cui vi siano 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 entro il termine massimo di tre minuti. 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, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a chi abbia 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'anteriorità nella 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 siano 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.

**Versamento del prezzo e fondo spese.** In caso di avvenuta aggiudicazione, l'offerente verserà il saldo, detratto l'acconto già versato, entro il termine indicato in offerta (o, in mancanza, entro 120 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 dell'istituto di credito procedente o intervenuto, 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.

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 (salvo eventuali necessarie integrazioni) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui le spese di registrazione, trascrizione e voltura, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura, ai sensi dell'art. 2770 co. II c.c..

Gli immobili vengono infatti venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

**Finanziamenti.** Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari per l'acquisto degli

immobili delle procedure esecutive. La lista delle banche ed istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it).

**Condizioni di vendita.** Si dà atto che, in ogni caso, la vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, se e come esistenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte i cespiti in vendita; b) è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di legge ai fini di richiedere concessioni edilizie o permessi in sanatoria, a propria cura e spese, nei termini di legge (120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).

\*\*\*\*\*

Ogni eventuale informazione potrà essere acquisita nello studio del professionista delegato ad Andria in via Foggia n. 2, telefonicamente al n. 0883.554770 o a mezzo e-mail al seguente indirizzo: [michele.gigliobianco@virgilio.it](mailto:michele.gigliobianco@virgilio.it).

Altre condizioni e modalità di vendita sono riportate nella ordinanza di delega.

Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di Legge vigenti in materia.

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

Andria, 05.08.2025

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Michele Gigliobianco**