

AVV. STEFANIA DE BENEDICTIS
Via E. Carafa, 9 – 76123 Andria
Tel. e fax 0883 292375

TRIBUNALE DI TRANI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Avv. Stefania De Benedictis, con studio in Andria alla Via E. Carafa n. 9, Professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, Dott.ssa Diletta Calò, nella procedura esecutiva immobiliare n. 184/2025 R.G.Es.,

AVVISA

che il giorno **11 dicembre 2026 alle ore 12,00**, con il prosieguo, si procederà alla vendita senza incanto mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32: "Vendita sincrona telematica" sul portale internet www.garavirtuale.it della società Edicom Finance S.r.l del seguente immobile, analiticamente descritto nella perizia redatta il 25.05.2026 dall'ing. Francesca Caladarola che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa pieno e ampio riferimento anche circa l'esistenza di eventuali oneri e/o vincoli gravanti sul bene:

LOTTO UNO (UNICO):

Bene N° 1 -Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bisceglie alla Via Carrara Reddito n°26 Lettera 17. L'unità immobiliare è posta al secondo piano di un edificio privo di ascensore, ed è composta da cucina/pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto per una superficie totale lorda di mq 86,30 e netta di mq 75,30.

L'appartamento è corredato di un balcone della superficie totale di mq 8,30.

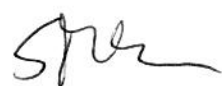
L'Immobile è identificato al catasto fabbricati al Foglio 10, Mappale 1422, Sub 25. Classamento: Rendita euro 361,52, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 4 vani. Indirizzo: Via Carrara Reddito n°26 Interno 5 – Piano 2. Dati di superficie: totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 86 mq.

Inoltre, si evidenziano le seguenti parti comuni:

- lo scoperto individuato in Catasto con la Particella 1422 Sub 1 è condominiale a tutte le unità immobiliari costituenti il complesso;
- il vano autoclave, riportato in Catasto con la Particella 1422 Sub 20, e le relative attrezzature sono comuni esclusivamente alle unità immobiliari che ne sono servite. L'appartamento confina a Nord con scoperto di pertinenza esclusiva dei locali a piano terra estranei alla presente procedura, a Est e Ovest con similari appartamenti, a Sud con scala condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1979 -1981 in virtù di Concessione edilizia n°156/78 del 28 febbraio 1979 per lavori di "Costruzione di fabbricato per civili abitazioni". L'abitabilità è stata rilasciata in data 16/05/2000 con attestazione n°17/2000 del Dirigente Settore Urbanistica del Comune di Bisceglie. ed è stato oggetto di consistenti lavori di consolidamento statico nel 2015.

Infatti, nel 2010 si è verificata una perdita dell'impianto fognario condominiale che ha interessato le fondazioni dei soli fabbricati alle lettere 13 e 17 del complesso edilizio. Tale perdita ha causato importanti dissenti statici che hanno portato ad una ordinanza di sgombero emessa dal dirigente del settore territorio del Comune di Bisceglie. Successivamente, effettuati e collaudati i lavori di



risanamento statico, gli inquilini/proprietari hanno potuto prendere nuovamente possesso delle proprie unità immobiliari.

L'appartamento pignorato, invece, non è stato oggetto di intervento di ristrutturazione locale. Per tale ragione, l'immobile si presenta, allo stato attuale, consistentemente fessurato, soprattutto in corrispondenza dei muri divisorii, e privo di porzioni di intonaco in corrispondenza dei saggi eseguiti sulle strutture portanti nel corso delle indagini strutturali che hanno preceduto i lavori di consolidamento statico.

Conformità urbanistico-edilizia: confrontando la planimetria di progetto con il rilievo dello stato dei luoghi si è constatata la presenza di lievi difformità rientranti nel limite del 2% delle tolleranze costruttive. Ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. n°380/2001 tali lievi difformità non costituiscono violazione edilizia e certificano lo stato legittimo dell'immobile: per questo l'aggiudicatario dovrà procedere con l'aggiornamento catastale mediante software DocFa dell'Agenzia delle Entrate da parte di tecnico abilitato, con un esborso per presentazione DocFa di euro 700,00.

L'immobile è sprovvisto del certificato Ape.

Il lotto è pervenuto agli esecutivi, all'epoca in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 04/04/2002 Repertorio n°29784 Raccolta n°11450. a firma del dott. Pietro Consiglio, notaio in Bisceglie, registrato a Trani il 17/04/2002 al n°950 serie I/V, trascritto a Trani il 11/04/2002 al Registro Generale n°7571 e Registro Particolare n°5557.

L'immobile è libero.

Valore base d'asta:	€	53.700,00
Offerta minima:	€	40.275,00
Rilancio minimo in caso di gara:	€	1.070,00

La relazione di stima degli immobili di cui ai suddetti lotti, e l'ordinanza di vendita di cui innanzi, sono pubblicati sul sito internet, www.asteannunci.it, della società Edicom Finance srl, su [www.astegiudiziarie in linea s.p.a.](http://www.astegiudiziarie.in linea s.p.a.) e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1) Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da € 16,00, **dovranno essere sottoscritte digitalmente dall'offerente** e dovranno essere presentate entro e **non oltre le ore 12,00 del 10 dicembre 2026**, giorno precedente la vendita, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015, 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 della società Edicom Finance S.r.l (l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del suddetto gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia); sarà possibile presentare l'offerta con le modalità di cui all'art. 12, co.4° e 13 DM n. 32/2015 quando sarà operativa.

1a) Il pagamento del bollo su indicato dovrà avvenire, da parte dell'offerente, con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici e la relativa ricevuta di pagamento dovrà essere allegata all'offerta;

1b) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di



vendita;

2) Le offerte dovranno contenere i seguenti dati:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, domicilio e residenza dell'offerente, recapito di telefonia mobile e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- in caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, l'indicazione delle corrispondenti generalità del coniuge, nonché una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale;
- nell'ipotesi in cui offerente sia un minore, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che sottoscrive l'offerta;
- nell'ipotesi in cui offerente sia una ditta individuale, l'offerta dovrà riportare i dati identificativi della stessa, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, con allegata visura della Camera di Commercio;
- nell'ipotesi in cui offerente sia una società, l'offerta dovrà riportare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, con allegata visura della Camera di Commercio o altro documento utile dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- nell'ipotesi di offerta presentata da un avvocato per persona/società da nominare e in caso di aggiudicazione, 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/società per cui ha formulato l'offerta, depositando la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparendo 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 e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria;
- dichiarazione di residenza nel circondario del Tribunale di Trani o elezione di domicilio in Trani;
- l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base o anche inferiore fino ad un quarto del valore base e quindi pari all'offerta minima innanzi indicata, nonché del termine per il versamento del saldo, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario, 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;
- dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima.

In particolare, i dati riguardanti: lo stato civile, il regime patrimoniale e l'espressa attestazione di aver



preso visione della perizia, vanno inseriti in una apposita dichiarazione sottoscritta, da allegare e da trasmettere unitamente all'offerta.

3) La vendita avrà luogo alle ore 12.00, col prosieguo, del giorno 11.12.2026, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it della società Edicom Finance S.r.l e l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno 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.

4) Entro i dieci giorni antecedenti l'11.12.2026, data fissata per la vendita senza incanto, ogni creditore è ammesso a presentare al Professionista Delegato, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, istanza di assegnazione, sottoscritta digitalmente, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita.

5) L'offerta dovrà essere corredata di cauzione pari al 10% dell'offerta medesima da versarsi a mezzo bonifico bancario sul conto corrente, acceso presso il Credito Emiliano, Agenzia 6 di Andria e intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 184/2025 Tribunale di Trani, utilizzando il seguente IBAN: IT89P0303241344010001255120, e da documentare con la allegazione della ricevuta del bonifico "eseguito" con numero di CRO.

6) L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine di cui al precedente punto 1), ovvero se è inferiore all'offerta minima o se l'offerente non avrà prestato cauzione nei tempi e con le modalità di cui al precedente punto 5).

7) Le offerte sono irrevocabili salvo che: a) venga disposta la vendita con incanto; b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e l'offerta non sia stata accolta.

8) In caso di offerta unica, se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, la stessa è senz'altro accolta, anche se è stata presentata istanza di assegnazione.

Se l'offerta è pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al valore base d'asta, 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 e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

8a) in caso di pluralità di offerte, anche nell'ipotesi in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla cosiddetta offerta minima, gli offerenti, collegati al sito internet del gestore della vendita, saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, mediante rilanci, nel termine di tre minuti e nella misura minima innanzi indicata.

Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base d'asta stabilito, non si procederà all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione.

Se vi è mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore di 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 presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, si 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..

9) L'aggiudicatario verserà, nel termine indicato in offerta, o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data



di aggiudicazione (termini non suscettibili di proroghe), a mezzo bonifico bancario sul medesimo conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 184/2025 Tribunale di Trani, al seguente IBAN: IT89P0303241344010001255120, il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione della sola cauzione già versata e dedotta la somma corrispondente all'eventuale credito fondiario dell'Istituto procedente o intervenuto; somma – quest'ultima – che dovrà essere versata entro lo stesso termine indicato in offerta, o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, direttamente all'istituto di credito, a norma dell'art. 41 T.U. n. 385/1993, 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.

10) Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. quarto comma, nello stesso termine indicato in offerta per il versamento del prezzo di aggiudicazione o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs 231/2007 (dichiarazione antiriciclaggio).

11) Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585 c.p.c. quarto comma, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

12) Le spese di aggiudicazione tra cui spese di registrazione, trascrizione e volturazione e gli onorari del Professionista per la sola parte riguardante le operazioni conseguenti alla vendita, saranno a carico degli aggiudicatari, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.. Pertanto, nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare con le medesime modalità, e sul medesimo conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 184/2025 Tribunale di Trani, al seguente IBAN: IT89P0303241344010001255120, un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle suddette spese. Saranno, invece, a carico della procedura, ex art. 2770 co. 2 c.c., le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

* * * * *

- Si rende noto che, sulla base di apposita convenzione con il Tribunale di Trani, è possibile usufruire della concessione di mutui ipotecari. La lista delle banche e Istituti di credito convenzionati è consultabile sul sito internet www.abi.it.
- Ogni ulteriore informazione connessa alla presente vendita potrà essere acquisita esclusivamente presso lo studio del sottoscritto Professionista alla Via E. Carafa n. 9, Andria, oppure contattandolo al n. telefonico 0883/292375, cell. 371 4892003, o all'indirizzo mail stef.debenedictis@libero.it.
- Il soggetto interessato a visionare gli immobili posti in vendita deve inoltrare la richiesta esclusivamente attraverso il Portale Vendite Pubbliche. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE".
- La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, (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, 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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed 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, 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.

- Si precisa che: - 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;
- Si evidenzia che: - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati 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 - la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Si omette il nome del debitore ai sensi del D.L. n. 196 del 30.6.03 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Trani, 30.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Stefania De Benedictis
