



**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 Francesca Pastore, nella procedura esecutiva immobiliare n. 174/2024 R.G.Es.,

#### **AVVISA**

che il giorno **15 gennaio 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) della società Astegiudiziarie in Linea S.p.A., dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta il 31.07.2025 dall'ing. Angelo Antonio Iannelli, 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:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Andria alla Via Democrito n. 6, piano terzo.** Identificato al catasto fabbricati: foglio 31, mappale 3283, subalterno 17, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 113 m<sup>2</sup>, consistenza 6 vani, posto al piano 3, - rendita: €. 836,66.

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato, costruito nel 2005, posto nella zona periferica della Città di Andria, composto da piano interrato, piano terra-rialzato e cinque piani superiori. L'appartamento, posto al terzo piano con accesso dalla porta a destra di chi arriva al piano dalle scale e identificato con il numero 9 di interno, è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., ripostiglio e due camere da letto, oltre che da due balconi. Esso ha un'altezza interna di circa 2,70 m. e sviluppa una superficie linda complessiva di circa mq 138,00, una superficie calpestabile pari a mq 88,20 ca. e una superficie commerciale pari a mq 109,87 ca. Confina con Via Catullo, vano scala e altra proprietà.

**Dal punto di vista della conformità urbanistico-edilizia sono state riscontrate le seguenti difformità:** nel w.c. di servizio è stata realizzata una finestra non autorizzata. Nei progetti approvati, laddove sui luoghi è presente la finestra, è indicata l'aerazione forzata. Tale difformità non è regolarizzabile: la finestra dovrà essere rimossa e ripristinato il muro, in quanto si affaccia in un cavedio chiuso di piccole dimensioni. Per il ripristino del muro e lo smontaggio dell'infisso, cui dovrà provvedere l'aggiudicatario, è stato calcolato un esborso di € 500,00 di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore base di detto lotto.

L'appartamento è sprovvisto dell'APE.

**B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Andria alla Via Democrito n. 12.**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 31, mappale 3283, subalterno 32, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 24 m<sup>2</sup>, consistenza 22 m<sup>2</sup>, posto al piano S1, - rendita: €. 60,22. Trattasi di un box



auto, facente parte del fabbricato in cui è posto l'appartamento di cui al punto A. Esso è posto al piano interrato, ha accesso dalla corsia di scorrimento ed è composto da un unico ambiente, sviluppa una superficie linda complessiva di circa mq 22,00, confina con corsia di scorrimento, stessa proprietà e altra proprietà e ha un'altezza interna di circa m 2,70. La corsia di scorrimento ha accesso sia dal vano scala per il tramite anche dell'ascensore, che dalla rampa carrabile dipartente dal civ. 12 di via Democrito.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni A e B del Lotto 1 è stato costruito in virtù di Pratica Edilizia n. 42/2002: Concessione di Eseguire Attività Edilizia N. 109 del 09/05/2003 e permesso di Costruire in Variante N. 109/A, per lavori di variante in corso d'opera al progetto approvato con concessione edilizia n. 109 del 09/05/2003.

L'agibilità è stata richiesta con nota depositata presso il Comune di Andria il 27/01/2005, prot. 3791. La stessa si intende attestata con silenzio assenso, decorsi trenta giorni dal deposito della richiesta, in quanto in data 27/05/2005 il Comune di Andria ha rilasciato Attestazione di completezza della documentazione depositata.

L'immobile è pervenuto al debitore, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita rogato dal Notaio Sabino Zinni in data 03/03/2005 al n. Rep. 22234, registrato a Barletta in data 07/03/2005 al n. 1031 serie 1T, trascritto a Trani in data 08/03/2005 ai nn. 5393/3977.

Il bene A del lotto 1 è occupato dal coniuge separando e dal nucleo familiare dell'esecutato in virtù di titolo non opponibile alla procedura.

Il bene B del lotto 1 è invece nella disponibilità del debitore.

L'intero lotto è gravato dalla costituzione del fondo patrimoniale a firma del Notaio Paolo Porziotta in data 05/10/2010 ai nn. Rep. 25038/12611, trascritta a Trani in data 08/10/2010 ai nn. 20285/13905. Detta formalità non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento.

<b>Valore base d'asta:</b>	€	<b>174.165,00</b>
<b>Offerta minima:</b>	€	<b>130.630,00</b>
<b>Rilancio minimo in caso di gara:</b>	€	<b>3.500,00</b>

## **LOTTO DUE:**

### **A- Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Andria alla Via Democrito n. 12.**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 31, mappale 3283, subalterno 29, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 14 m<sup>2</sup>, consistenza 13 m<sup>2</sup>, posto al piano S1, - rendita: €. 35,58. Trattasi di un box auto facente parte dello stesso fabbricato in cui sono posti gli immobili di cui al Lotto 1, costruito nel 2005, posto nella zona periferica della Città di Andria, composto da piano interrato, piano terra-rialzato e cinque piani superiori. Il box auto è posto al piano interrato, ha accesso dalla corsia di scorrimento ed è composto da un unico ambiente. Detto box sviluppa una superficie linda complessiva di circa mq 14,00, confina con corsia di scorrimento, stessa proprietà e altra proprietà e ha un'altezza interna di circa m 2,70.

La corsia di scorrimento ha accesso sia dal vano scala per il tramite anche dell'ascensore, che dalla rampa carrabile dipartente dal civ. 12 di via Democrito.

Il fabbricato di cui fa parte detto bene è stato costruito in virtù di Pratica Edilizia n. 42/2002: Concessione di Eseguire Attività Edilizia N. 109 del 09/05/2003 e permesso di Costruire in Variante N.

109/A, per lavori di variante in corso d'opera al progetto approvato con concessione edilizia n. 109 del 09/05/2003.

L'agibilità è stata richiesta con nota depositata presso il Comune di Andria il 27/01/2005, prot. 3791. La stessa si intende attestata con silenzio assenso, decorsi trenta giorni dal deposito della richiesta, in quanto in data 27/05/2005 il Comune di Andria ha rilasciato Attestazione di completezza della documentazione depositata.

L'immobile è pervenuto al debitore, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita rogato dal Notaio Sabino Zinni in data 24/01/2007 al n. Rep. 27497, registrato a Barletta in data 21/02/2007 al n. 945 serie 1T, trascritto a Trani in data 22/02/2007 ai nn. 4292/3161.

Detto box è occupato e utilizzato dal coniuge separando e dal nucleo familiare dell'esecutato in virtù di titolo non opponibile alla procedura.

Tale lotto 2 è gravato dalla costituzione del fondo patrimoniale a firma del Notaio Paolo Porziotta in data 05/10/2010 ai nn, Rep. 25038/12611, trascritta a Trani in data 08/10/2010 ai nn. 20285/13905

Detta formalità non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento.

**Valore base d'asta:** € 10.115,00

**Offerta minima:** € 7.590,00

**Rilancio minimo in caso di gara:** € 200,00

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.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), della società 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 14 gennaio 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@giustiziacer.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.astetetelematiche.it](http://www.astetetelematiche.it) della società Astegiudiziarie in Linea S.p.A. (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 allegato il certificato 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, 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 trarre unitamente all'offerta.

**3) La vendita avrà luogo alle ore 12.00, col prosieguo, del giorno 15.01.2026, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetetelematiche.it](http://www.astetetelematiche.it) della società Astegiudiziarie in Linea S.p.A. 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 il 15.01.2026, 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. 174/2024 Tribunale di Trani, utilizzando il seguente IBAN: IT46E0303241344010001166929, 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'anteriorità 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. 174/2024 Tribunale di Trani, al seguente IBAN: IT46E0303241344010001166929, 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 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 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. 174/2024 Tribunale di Trani, al seguente IBAN: IT46E0303241344010001166929, 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](http://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](mailto: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, 10.11.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Stefania De Benedictis



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

