

Avv. Marco A. Brudaglio
Via Bologna, 28 - Andria
Tel. 0883 596098 - Fax 0883 297268



N. 142/2025 R.G.Es.

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

L'Avv. Marco A. Brudaglio, con studio ad Andria in Via Bologna n. 28, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani dott.ssa Margherita Valeriani con ordinanza del 4 giugno 2026, comunicata in data 5 giugno 2026,

AVVISA

che il giorno **2 ottobre 2026, alle ore 11.00**, per il tramite della piattaforma **www.garavirtuale.it** del gestore della vendita Edicom Finance s.r.l., si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile relativo alla procedura esecutiva in epigrafe, nelle forme di rito, mediante le modalità della vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte previo accesso e registrazione sul portale **www.garavirtuale.it** e/o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO UNICO

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di **appartamento per civile abitazione sito in Bisceglie (BT) alla Via Giovanni Bovio n. 33** (già n. 11/F), interno 4, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al foglio 9, particella 2216, subalterno 23, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita € 476,43, della superficie commerciale di 100,79 mq. L'indirizzo catastale risulta aggiornato per variazione di toponomastica (pratica n. BA0001567 in atti dal 3 gennaio 2023).

L'appartamento è composto da cucina abitabile, un bagno, tre camere ed un ripostiglio; affaccia su due lati con quattro balconi, prospicienti la strada privata ed il verde pubblico; ha un'altezza interna di 3,00 metri. L'intero edificio si sviluppa su sette piani fuori terra ed è dotato di ascensore.

Destinazione urbanistica e situazione edilizia: la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; pertanto non è prescritta l'indicazione degli estremi del permesso di costruire (art. 40, comma 2, L. 28 febbraio 1985 n. 47). Come da relazione di stima, l'immobile risulta **conforme** sotto i profili edilizio, catastale ed urbanistico, nonché quanto alla corrispondenza dei dati catastali e della titolarità.

Avv. Marco A. Brudaglio
Via Bologna, 28 - Andria
Tel. 0883 596098 - Fax 0883 297268

L'immobile è pervenuto all'esecutato per consolidamento della piena proprietà in data 4 aprile 2024, a seguito dell'estinzione del diritto di usufrutto; la nuda proprietà era stata acquistata con atto a rogito del Notaio Francesca Lorusso del 4 agosto 2017, rep. 82460.

Spese di gestione: spese condominiali ordinarie annue € 690,00; spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € **1.422,66**; millesimi 16,653. Si richiama quanto appresso indicato in ordine alla responsabilità solidale dell'aggiudicatario ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c.

Stato di occupazione: l'immobile risulta attualmente occupato dal solo debitore esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 139.683,34

OFFERTA MINIMA: € 104.762,51 (75% del prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

L'immobile oggetto di vendita forzata è meglio descritto, oltre che nel presente avviso, nella relazione di stima redatta dall'esperto arch. Teresa Capogrosso in data 27 marzo 2026, che deve essere consultata dall'offerente, il quale dovrà inserire nella propria offerta di acquisto la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sull'immobile.

La relazione di stima, nonché copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, sono pubblicati sui siti internet www.asteanunci.it e www.astegiudiziarie.it, nonché su eventuali altri siti gestiti da Edicom Finance s.r.l. ed Aste Giudiziarie In Linea S.p.A..

La copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sono altresì pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita, senza incanto, avrà luogo alle condizioni e con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 di seguito riportate.

Possono presentare offerte i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c. Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

A. OFFERTE NELLA VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA.

L'offerta di acquisto, sottoscritta digitalmente dall'offerente, dovrà essere presentata entro le ore 23,59 del giorno **1° ottobre 2026**, con gli allegati e con le modalità di cui al capo III del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, ovvero con trasmissione

a mezzo PEC all'indirizzo *offerta^{pvp}.dgsia@giustiziacert.it* mediante compilazione del modulo web "offerta telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure tramite il portale *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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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. 26 febbraio 2015 n. 32.

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. 26 febbraio 2015 n. 32, con la precisazione che, in tal 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 sarà concretamente operativa una volta eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32).

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) 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'imposta di bollo dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione.

L'offerta di acquisto per la vendita sincrona telematica dovrà riportare quanto segue:

- i. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile e recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta ed indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;

- ii.* in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo;
- iii.* in caso di offerente minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal/i genitore/i, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i genitore/i;
- iv.* nell'ipotesi di offerta formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- v.* nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché allegare il certificato della CCIAA;
- vi.* nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un ente, occorre indicare i dati identificativi inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, oltre ad allegare il certificato della CCIAA ovvero, se necessaria, la documentazione dalla quale risultino la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita;
- vii.* nel caso di offerta presentata da procuratore legale, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare, alla domanda dovrà essere allegata la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza; in caso di aggiudicazione, il procuratore legale aggiudicatario, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona/e, ditta o 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) ovvero comparendo innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto, che dichiarerà di accettare la nomina;
- viii.* l'ufficio giudiziario, l'anno ed il numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura ed il nome e cognome del professionista delegato alla vendita;
- ix.* la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- x. descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta, con l'indicazione del lotto;
- xi. indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;
- xii. termine, non superiore a centoventi (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 centoventi (120) giorni;
- xiii. dichiarazione espressa di avere preso visione della relazione di stima redatta dall'esperto arch. Teresa Capogrosso;
- xiv. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

B. CAUZIONE.

L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al **10% del prezzo offerto**, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 sul conto corrente acceso presso la Banca di Andria di Credito Coop. s.c.a.r.l. ed intestato a "**Procedura Esecutiva n. 142/2025**", IBAN **IT75H071014134000000007136** con causale "**cauzione lotto unico proc. es. n. 142/2025 R.G.Es. Trib. Trani**", allegando la ricevuta del bonifico effettuato; nella domanda dovranno essere riportati anche l'importo, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per consentire l'accredito sul conto corrente innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica, prima della verifica delle offerte, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nell'offerta telematica devono essere indicate le coordinate bancarie IBAN del rapporto sul quale è stato addebitato l'importo della cauzione, al fine di consentire al professionista delegato la restituzione della stessa, al netto degli oneri bancari, in ogni ipotesi prevista dalla legge.

C. INEFFICACIA DELL'OFFERTA.

Sarà inefficace l'offerta:

- a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione;
- b) inferiore all'offerta minima;

c) non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità di cui sopra.

Ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c., le offerte sono irrevocabili, salvo che: 1) sia disposta dal Giudice la vendita con incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla presentazione dell'offerta e questa non sia stata accolta.

D. ESAME DELLE OFFERTE E DELIBERAZIONE SULLE STESSE.

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **2 ottobre 2026, alle ore 11.00** — giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte — mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica", ovvero tramite il portale www.garavirtuale.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario della vendita telematica sopra indicati. Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita, previa registrazione sul portale.

1) 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 stata presentata istanza di assegnazione. Se l'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.

2) Pluralità di offerte. In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una 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 sia 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 avere 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'antioriorità 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 siano state presentate istanze di assegnazione ed 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.

E. VERSAMENTO DEL PREZZO.

In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, previa detrazione dell'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o, in mancanza, entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibili di proroghe), con le stesse modalità e sul medesimo conto corrente sul quale ha versato la cauzione. Le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo.

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento dovrà essere fatta pervenire, nello stesso termine, all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato.

In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura ed 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

F. VERSAMENTO DEL FONDO SPESE.

Nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione ed il saldo prezzo, un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salvo integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione e 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.

Le somme di cui sopra devono risultare accreditate sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo.

Anche la documentazione comprovante l'avvenuto versamento del fondo spese dovrà essere fatta pervenire, nello stesso termine, all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato.

G. DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO.

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà 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° comma, 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.

H. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE.

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può 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 stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

I. PRECISAZIONI.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. La vendita forzata 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 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, nonché le 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 nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

Si avverte che, ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., l'aggiudicatario risponde in solido con il debitore del pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e/o regolamenti, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, che dovrà presentare a sua cura e spese anche le istanze di sanatoria successive alla vendita.

Avv. Marco A. Brudaglio
Via Bologna, 28 - Andria
Tel. 0883 596098 - Fax 0883 297268

Si precisa, altresì, che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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, al momento dell'aggiudicazione, è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

Gli interessati a partecipare alla vendita potranno accedere a mutui bancari, secondo la convenzione ABI concordata tra l'ABI stessa e le banche che vi abbiano aderito, il cui elenco è consultabile sul sito internet www.abi.it.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per le modalità di vendita si richiama, in ogni caso, l'ordinanza di vendita resa dal G.E. Per quant'altro non previsto, si osservano le disposizioni di legge vigenti in materia.

Si omette il nome del debitore esecutato ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Per le visite dell'immobile, l'interessato dovrà effettuare apposita richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi al professionista delegato Avv. Marco A. Brudaglio, previo contatto telefonico al numero 0883.596098, e/o tramite email all'indirizzo di posta elettronica marco.brudaglio@brudaglio.it.

Ai fini di cui al presente avviso, si indica di seguito l'indirizzo PEC del professionista delegato: marco.brudaglio@pec.ordineavvocatitrani.it.

Trani, 26 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Marco A. Brudaglio