AVV. NICOLA VENTURA
Via Nicola de Roggiero n. 75
76125 Trani (BT)
Tel. 0883.480.838
nicola.ventura@studiovmd.it
nicola.ventura@pec.ordineavvocatitrani.it

Proc. n. 173/2025 R.G. Es.

TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SINCRONA TELEMATICA SENZA INCANTO

Si rende noto che davanti all'Avv. Nicola Ventura, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani, con studio in Trani alla via Nicola de Roggiero n. 75 (p.e.c.: nicola.ventura@pec.ordineavvocatitrani.it – email: nicola.ventura@studiovmd.it), professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Margherita Valeriani del Tribunale di Trani, nominato con ordinanza del 18 giugno 2026 nella procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 173/2025, **il giorno giovedì 04 febbraio 2027, alle ore 10:00, con il prosieguo**, si procederà alla vendita degli immobili di seguito descritti.
La vendita, in lotto unico e al prezzo base di seguito indicati, verrà tentata **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* ed avrà ad oggetto i seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta il 21 maggio 2026 dall'esperto stimatore Ing. Virginia Tarantini, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa pieno riferimento anche circa l'esistenza di eventuali oneri e/o vincoli gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale ubicato a Bisceglie (BT) - Via La Marina 40-42, piano T, di circa metri quadrati centoventi. Il locale è situato al centro del Comune di Bisceglie, si trova a circa 150 metri dal porto turistico, e ad altrettanta distanza dalla Piazza Vittorio Emanuele, è in immediata vicinanza a scuole dell'infanzia ed elementari, con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e extraurbano. Esso è composto da: doppio ingresso (ai civici 40-42), un unico locale al momento diviso a metà da una parete in cartongesso, munito di piccolo bagno sormontato da un soppalco utilizzato come deposito. Dalla parte opposta all'ingresso si trovano due finestre che si affacciano in un atrio privato. Il bagno possiede un finestrino anch'esso affacciato sul medesimo atrio.
Identificazione catastale (catasto fabbricati di Bisceglie): foglio 9, particella 2361, sub. 2, Categoria C2 classe 9, consistenza 126 mq, sup. catastale 147 mq, rendita 624,71 Euro, indirizzo catastale: Via La Marina n. 26-24 C, piano T.

Situazione urbanistica: secondo il piano urbanistico generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 13 del 12/01/2023, l'immobile ricade in zona omogenea "CUS.1".
Conformità edilizia: la costruzione è antecedente al 01/09/1967.
Conformità catastale: non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si osserva che l'immobile al momento è dotato al suo interno di un tramezzo in cartongesso di circa 40 mq. Per eliminare tale difformità è necessario rimuovere la parete in cartongesso, con i costi valutati, conformemente al Prezziario Regionale della Regione Puglia alle voci 01.E02.129 (demolizione, 11,00 Euro/mq), 01.E01.061.001 (trasporto, 19,00 Euro/mc) e 01.E01.067.067 (conferimento a discarica, 3,83 Euro/q), in Euro 680,00 circa.
Provenienza: L'immobile descritto è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita stipulato in data 09/07/1990 a rogito del Notaio Dott. Pietro Consiglio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 27 luglio 1990 al numero di registro generale 15957 e numero di registro particolare 12835.
Stato di occupazione: il lotto è libero ma nella disponibilità dell'esecutato ed ingombro di oggetti e suppellettili vari.

Valore base d'asta:	**Euro 149.260,00**
Offerta minima:	**Euro 111.945,00**
Rilancio minimo in caso di gara:	**Euro 3.000,00**

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1) **Le offerte per partecipare a tale vendita**, in bollo da € 16,00, **dovranno essere sottoscritte e presentate digitalmente dall'offerente entro e non oltre le ore 12,00 del giorno mercoledì 03 febbraio 2027**, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, **con trasmissione a mezzo p.e.c. 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 (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); 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.
   L'offerente deve procedere al pagamento del bollo sopra indicato in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it, e la relativa ricevuta di pagamento dovrà essere allegata all'offerta.
   Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

2) <u>L'offerta dovrà contenere</u>:

a) 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 minorenne, 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 da trasmettere mediante le modalità sopra indicate.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, compresa la partita IVA o il codice fiscale, e allegare il certificato del Registro delle Imprese.

Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia di persone che di capitali, dovranno essere indicati i dati identificativi della stessa, compresa la partita IVA o il codice fiscale, e dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente.

b) Ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita.

c) Data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

d) Dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta.

e) 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 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.

f) 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.

g) La dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

h) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

i) 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.

3) **<u>Cauzione nella vendita senza incanto</u>**. 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. nr. 32/2015, sul conto corrente bancario acceso presso l'istituto bancario Banca Sella – Filiale di Trani, intestato a "**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RG 173/2025**" utilizzando le seguenti coordinate **IBAN: IT15X0326841720052913004940** e da documentare con la allegazione della ricevuta del bonifico "eseguito" con numero di CRO.

Il bonifico dovrà essere effettuato con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (ore 12,00 del giorno 03 febbraio 2027). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non si riscontri l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nel rispetto della predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

4) **<u>Inefficacia dell'offerta</u>**. 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.

5) **<u>Esame delle offerte</u>**. 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.

6) **<u>Modalità di deliberazione sulle offerte</u>**.

a) In caso di **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 darà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto nr. 9. 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 presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto nr. 9.

b) In caso di **PLURALITA' 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 massino 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 di cui al successivo punto 9. 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'anteriorità 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 sono 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.

7) **<u>Versamento del prezzo</u>**. 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

8) **Fondo spese**. Nello stesso termine previsto 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 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 comma 2 c.c. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

9) **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.

* * *

- **Finanziamenti**. 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.

- **Ulteriori informazioni**. È possibile ricevere ulteriori informazioni connesse alla presente vendita rivolgendosi al sottoscritto Professionista Delegato, presso il suo studio in Trani alla Via Nicola de Roggiero n. 75, previo appuntamento da fissarsi a mezzo email (nicola.ventura@studiovmd.it), p.e.c. (nicola.ventura@pec.ordineavvocatitrani.it) o telefonicamente (tel. 0883.480.838).
  Il soggetto interessato a visionare gli immobili posti in vendita può inoltrare la richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE", oppure contattare il Professionista Delegato alla vendita ai recapiti sopra indicati.
  I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati sui siti internet *www.asteannunci.it*, *www.astegiudiziarie.it* e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

- **Condizioni di vendita**. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
  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.

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.
Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
La vendita:

a) avviene 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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
c) 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, 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

– **Rinvio**. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Trani, 13 novembre 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Nicola Ventura

Firmato digitalmente da:
NICOLA VENTURA
Ruolo: AVVOCATO
Data: 13/11/2026
10:20:07