



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Vittorio Pondrelli, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trani, nella procedura esecutiva n.264/19 R.G. Es.

AVVISA

che il giorno **02 febbraio 2026 alle ore 09.30**, presso l'ODCEC Trani Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Trani 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, dell'immobile appresso indicato,

LOTTO 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa singola sita in Bisceglie al Viale La Testa n. 13-15, della superficie commerciale di 574.54 mq.

L'immobile in oggetto è costituito da una villa indipendente con area scoperta di pertinenza in parte pavimentata ed in parte destinata a verde. La villa è composta da un piano seminterrato, da un piano terra/rialzato, da un piano primo oltre lastrico solare. A detta villa è possibile accedervi sia dal civico 13 (ingresso pedonale ed ingresso carrabile) sia dal civico 15 (ingresso pedonale) di Viale La Testa.

A piano seminterrato è attualmente presente una cucina, un soggiorno, un salone, un w.c., un ripostiglio, una lavanderia ed un vano tecnico oltre ad altri ipogei; a piano terra/rialzato è attualmente presente un soggiorno, uno studio, un letto con annessa cabina armadio e bagno, un cucinino, un disimpegno, un w.c., una sala fitness/sauna, un piccolo deposito in legno, balconi e veranda oltre ad area di pertinenza esterna; mentre, a piano primo è attualmente presente un disimpegno, n. 2 camere da letto f., un bagno, una cabina armadio, una cucina e n. 2 terrazze a livello.

Sul lastrico solare è presente un impianto fotovoltaico da 3,48 kWp. L'accesso a piano seminterrato avviene o dal piano terra/rialzato mediante scala interna o dall'esterno mediante atrio ipogeo; invece l'accesso a piano primo avviene da scala interna.

La villa risulta in ottimo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di m. 2,80 (S1); m. 2,74 (PT); m. 2,72 (P1). Riportato in Catasto come segue:

foglio 1, particella 992 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, rendita 1.363,45 Euro, indirizzo catastale: Viale La Testa n. 7, piano: S1-T-1.

Legittimità urbanistica: l'unità immobiliare oggetto di vendita, è stata costruita nel 1998 e ristrutturata nel 2000.

Pratiche Edilizie:

-Concessione ad edificare n. 126/82 e successive varianti, per lavori di realizzazione villa, rilasciata il 03/11/1983, agibilità del 19/08/1988;

-Concessione edilizia con prescrizioni n. 27/2000, per lavori di ristrutturazione interna e modifiche prospetti esterni, rilasciata il 24/01/2020;

-Concessione edilizia libera n. 135/2013, per lavori di realizzazione impianto fotovoltaico di 3,48KW, presentata il 12/03/2013 con il n. 1643 di protocollo.

In ogni caso l'aggiudicatario di fabbricati potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, richiedendo a sua cura e spese, concessioni edilizie in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dal debitore.

PREZZO BASE: Euro 554.400,00

OFFERTA MINIMA: Euro 415.800,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 11.088,00

Per le altre modalità e condizioni di vendita si rinvia alle avvertenze generali pubblicate a margine del presente estratto.

Si precisa inoltre, che lo stesso professionista delegato è stato nominato custode dell'immobile oggetto di vendita.

I testi integrali della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Pertanto la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza ed accettazione della predetta relazione di stima.

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE E INDELEGATE

I - VENDITE SENZA INCANTO

Offerta. L'offerta, irrevocabile salvi i casi dell'art.571 co.3, dovrà essere presentata:

1) Esclusivamente in via telematica entro il 30 gennaio 2026, ore 12.00, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 di seguito sintetizzate:

a) Gli interessati all'acquisto dovranno formulare l'offerta mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it. A tale modulo è possibile accedere dalla scheda relativa al lotto in vendita. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche";

b) L'offerta dovrà essere inviata a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e 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;

c) 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;

d) In alternativa, sarà possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tale 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa allorché saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4 del D.M. n. 32/2015);

e) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esente ai sensi del DPR 447/2020. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali"; con carta di credito o bonifico bancario.

f) Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

2) L'offerta deve contenere:

a) l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., residenza/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, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 del D.M. n. 32/2015.

In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e all'offerta dovrà allegarsi anche copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo.

In caso di offerente minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare e all'offerta dovrà allegarsi copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

In caso di offerente ditta individuale, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della ditta, inclusi partita i.v.a. o codice fiscale, ed alla stessa dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, di data non anteriore

a tre mesi.

In caso di offerente, nella qualità di legale rappresentante di una società (sia essa di persone fisiche che di capitali), l'offerta dovrà contenere i dati identificativi della società, inclusi partita i.v.a. o codice fiscale, ed alla stessa dovrà essere, altresì, allegato il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, di data non inferiore a tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

In caso di società di capitali amministrate da un Consiglio di amministrazione, occorre allegare anche l'estratto autentico della delibera consiliare di autorizzazione.

In caso di offerta formulata da più persone, alla stessa andrà allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti -per atto pubblico o per scrittura privata autenticata- in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta o del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. Nell'offerta o nella procura dovranno specificarsi le quote o i diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti.

In caso di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, quest'ultimo -in caso di aggiudicazione-, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte dovrà recarsi nello studio del Professionista Delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. Nell'occasione 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 formulato l'offerta la quale dichiarerà al Professionista Delegato di accettare la nomina. Di Tale operazione il Professionista Delegato redigerà apposito verbale che depositerà nel fascicolo telematico per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria ed a spese dell'aggiudicatario.

b) L'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura, l'anno e il numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura ed il nome del Professionista Delegato alla vendita.

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

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

e) L'indicazione del 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 dello stesso valore base (pari all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita), e dell'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, orario e numero CRO del bonifico effettuato per il versamento ed al codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma.

f) L'indicazione del 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 in-

tenderà di centoventi giorni.

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

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

Cauzione. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedura Esec. Imm. N. 264/2019 R.G.Es. Tribunale di Trani" al seguente IBAN: IT66 L053 8741 7200 0000 3197 197, ex art. 12 del D.M. n. 32/2015, ed allegare all'offerta copia della ricevuta del bonifico eseguito con valuta di accredito sul conto della procedura entro il termine ultimo per offrire (giorno precedente l'esame delle offerte).

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 di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte, la deliberazione sulle stesse e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo il giorno **02 febbraio 2026 alle ore 09.30**, sul portale del Gestore delle vendite pubbliche www.astetelematiche.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica innanzi indicata.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del suddetto Gestore della vendita previa registrazione sul portale.

Modalità di deliberazione sulle offerte. Se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz'altro accolta.

In questo caso il Professionista Delegato darà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia 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 darà 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, e sempre che non siano presentate istanze di assegnazione.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere disposta in suo favore.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in caso di pluralità di 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

to, 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 procederà 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 sono 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.

Assegnazione. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare, esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, istanza di assegnazione, sottoscritta digitalmente, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Versamento del prezzo. L'offerente aggiudicatario verserà il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la somma già versata a titolo di cauzione, 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, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedura Esec. Imm. N. 264/2019 R.G.Es. Tribunale di Trani" al seguente IBAN: IT66 L053 8741 7200 0000 3197 197, con valuta di accredito entro lo stesso termine.

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 caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

II -ALTRE MODALITA' E CONDIZIONI

Fondo spese. Nello stesso termine stabilito per il pagamento del saldo prezzo, con le stesse modalità di cui sopra, l'aggiudicatario

dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste a suo carico.

In particolare sono a carico dell'aggiudicatario le spese necessarie al pagamento delle imposte, alla registrazione, alla voltura e alla trascrizione del decreto di trasferimento, nonché agli onorari del professionista per la sola parte riguardante le operazioni successive a quelle relative alla vendita, ai sensi dell'art. 179 bis c.p.c., con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770co. 2 c.c.

Finanziamenti. I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it, presso lo studio del professionista delegato e presso la cancelleria del Tribunale.

Condizioni di vendita. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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 risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), 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.

Ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita, previo appuntamento, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Vittorio Pondrelli (email: sba@toffolettodeluca.it - tel. 340.3888710).

Pubblicità dell'avviso. Della presente vendita sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, per una volta sola, sul quotidiano avente i requisiti dell'art. 490 co.3 c.p.c., sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaleditrani.it, www.giustizia.bari.it sul portale delle vendite pubbliche ed affissione di n.10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del Comune di Bisceglie.

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

Trani, lì 20 ottobre 2025

-Avv. Vittorio Pondrelli-