

TRIBUNALE DI BARI

- SEZ. ESEC. IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 260/2018 R. Gen. Es.

G. Es. Dott. A Ruffino

L'avv. **Rosalba Romanazzi**, iscritta presso l'Ordine degli Avvocati del Tribunale di Bari, professionista delegato (delega n. 217/2019 del 18-21/05/2019) ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni dr. A. Ruffino, al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n. 260/2018 R.G.Es.,

AVVISA

che il giorno **16/06/2026**, a partire dalle ore 16,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica), si **procederà alla VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Immobile sito nel Comune di Noicattaro (BA), in Via Minischetti, composto da:

- appartamento al civico 30 e 32, al piano terra, al piano primo e secondo con annesso lastrico solare, in catasto al foglio 40, particelle 230 subalterno 3 e 231 subalterno 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 127 mq., totale escluse aree esterne 118mq., rendita € 340,86;

- locale al seminterrato al civico n. 28, al foglio 40, particella 230, subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq., superficie catastale 26 mq., rendita € 55,67.

L'immobile risulta libero, seppure gli esecutati conservano la residenza anagrafica nell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Valore di perizia dell'immobile € 111.000,00 (Euro centoundicimila/00).

PREZZO BASE D'ASTA: € 62.437,50 (Euro sessantaduemilaquattrocentotrentasette/50) - prezzo base ribassato per il terzo tentativo di ¼ rispetto alla precedente vendita deserta -.

Offerta minima ammessa ex art. 571, comma 2, c.p.c., pari al 75% prezzo- base dell'esperimento d'asta: € 46.828,13 .

Rilancio minimo in aumento: (eventuale): € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

Legittimità urbanistica: il CTU arch. M. Santoro dichiara in perizia (vd. pag. 13) che: "In seguito alla richiesta di integrazione documenti, non risultano ulteriori atti rilasciati da parte del Comune nelle quali si attesta il Certificato di agibilità".

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, dr. Arch. M. Santoro, del dicembre 2018, che qui si ha per integralmente trascritta, allegata al fascicolo.

Avv. Rosalba Romanazzi, Via Marsala, n. 66 – 70043 Monopoli (BA)
Tribunale di Bari: Proc. Es. Imm. n. 723/2007 R. G Es.

lo dell'esecuzione, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, per tutto quanto non specificato nel presente avviso, e altresì per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si precisa, inoltre, che ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni contenute negli artt. 17, ult. co. e 40, ult. co., della legge n. 47/1985 e dell'art. 46 del d.p.r. n. 380/2001.

Il medesimo professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita è custode giudiziario dell'immobile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTE DI ACQUISTO

Chiunque, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del bene immobile pignorato.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore designato per la vendita **astepubbliche.notariato.it**

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, e cioè **entro le ore 12,00 del giorno 09/06/2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.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 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 certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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. n. 32/2015, 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 di trasmissione dell'offerta sarà concreta-

Avv. Rosalba Romanazzi, Via Marsala, n. 66 – 70043 Monopoli (BA)
Tribunale di Bari: Proc. Es. Imm. n. 723/2007 R. G Es.

mente operativa una volta che saranno eseguite a cura del ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3, c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. 26/02/2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto o inabilitato un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministrazione di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
- il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato alle operazioni di vendita);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso non potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione con causale "Proc. esecutiva n. 260/2018 R.G.Es., lotto unico, versamento cauzione", da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato a **Proc. Esec. n. 260/2018 R.G.Es., IBAN IT 12H01005 04199 000000026018**, acceso presso la BNL - Agenzia Palazzo di Giustizia, Piazza de Nicola, Bari;

Avv. Rosalba Romanazzi, Via Marsala, n. 66 – 70043 Monopoli (BA)
Tribunale di Bari: Proc. Es. Imm. n. 723/2007 R. G Es.

- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **“Proc. Esecutiva n. 260/2018 R. G.Es., lotto UNICO, versamento cauzione”**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia di documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: **“Proc. Esec. n. 260/2018 R.G.Es.”, IBAN IT12H0100504199 000000026018**

Avv. Rosalba Romanazzi, Via Marsala, n. 66 – 70043 Monopoli (BA)
Tribunale di Bari: Proc. Es. Imm. n. 723/2007 R. G Es.

accesso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., Agenzia Palazzo di Giustizia, Piazza de Nicola, Bari.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa e cioè entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; in caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è **NOTARTEL SPA**;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è **astepubbliche.notariato.it**
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato avv. Rosalba Romanazzi.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **astepubbliche.notariato.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale **astepubbliche.notariato.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

Nel giorno prefissato il Professionista Delegato:

Avv. Rosalba Romanazzi, Via Marsala, n. 66 – 70043 Monopoli (BA)
Tribunale di Bari: Proc. Es. Imm. n. 723/2007 R. G Es.

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudomini o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA E AGGIUDICAZIONE

- a) **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), a far data dal 16/06/2026, ore 16,00, sino alle ore 16,00 del 23/06/2026**, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita on line la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co.1, c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 –bis, co. 3 n.3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore

con una nuova vendita e qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591 –bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma **astepubbliche.notariato.it**, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase della gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma **astepubbliche.notariato.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura: **“Proc. Esec. n. 260/2018 R.G.Es.”, IBAN IT12H01005 04199 000000026018**, acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., Agenzia Palazzo di Giustizia, Piazza de Nicola, Bari, nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in caso di manca indicazione del termine, entro 120 giorni, dall'aggiudicazione.

E' esclusa qualsiasi rateizzazione del prezzo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal GE e perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità 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.

Di conseguenza 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 del debitore – per qualsiasi mo-

Avv. Rosalba Romanazzi, Via Marsala, n. 66 – 70043 Monopoli (BA)
Tribunale di Bari: Proc. Es. Imm. n. 723/2007 R. G Es.

tivo 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della/e relazione/i di stima.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, a norma dell'art. 490 c.p.c., mediante: pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it, sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it e sul sito www.giustizia.bari.it; pubblicazione per estratto su un quotidiano avente diffusione locale avente il requisito di cui al terzo comma dell'art. 490 c.p.c.; invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target ai residenti delle adiacenze dell'immobile staggito.

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita esclusivamente mediante richiesta online effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il custode/delegato avv. Rosalba Romanazzi (tel. 080/742401 – ro.romanazzi@libero.it).

Bari, 29/12/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Rosalba Romanazzi