

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA
Proc. Esec. imm. n. 423/2024 - G. E. Dott.ssa Chiara Cutolo

Il sottoscritto Avv. Angela Barbuto - C.F. BRBNGL67E56E155Z - p.e.c. barbuto.angela@avvocatibari.legalmail.it, tel e fax 080/5739678, con studio in Bari al Corso Italia n. 19/c, professionista delegato per le operazioni di vendita, in virtù di ordinanza di delega del G.E. Dott. Chiara Cutolo del 22.10.2025,

AVVISA

che dalle ore 15:30 del giorno **16 marzo 2026** sino alle ore 15:30 del giorno **23 marzo 2026** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.astetelematiche.it, del gestore Aste Giudiziarie in Linea SpA, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall' Arch. Anna Mesto Ursini, depositata in data 7.4.2025, che dovrà essere consultata dagli eventuali offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di seguito descritti:

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione di tipo duplex ubicato al piano terzo e quarto dell'edificio sito in Altamura (BA), alla Via Domenico Cimarosa n. .5. All'immobile si accede dall'androne di ingresso, dal corpo scala non dotato di ascensore e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale.

Il bene è composto, al terzo piano, da tre vani, accessori e terrazzo a livello di proprietà esclusiva; al quarto livello da due vani e accessori. I due livelli sono collegati da una scala a chiocciola interna all'appartamento.

Al detto appartamento è annesso una pertinenziale cantinola/deposito completamente interrato, ubicato in corrispondenza del vano scala condominiale, con accesso da una botola posizionata nella zona sottoscala della prima rampa di scale.

Identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Altamura (BA) al:

Foglio 157, Part. 357, sub. 8 (ex sub. 5), Via Domenico Cimarosa n. 5, Cat. A/3, classe 5, piano S1-3-4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 198 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 190 mq,, rendita € 716,58.

L'appartamento confina ad ovest con altra proprietà, a sud con area sovrastante la viabilità pubblica Via Domenico Cimarosa, ad est con vano scala condominiale e con lastrico solare sovrastante l'altrui proprietà.

L'immobile rientra nella classe energetica "E", come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Esperto Stimatore Arch. Anna Mesto Ursini in data 4.4.2025.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero da persone

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti discordanze.

- al piano terzo, maggiore profondità del vano occupato dalla scala a chiocciola (foto 30) e minore larghezza del vano lavanderia con ingresso dal terrazzo a livello;
- al piano quarto, presenza di n. 2 finestre nell'ambiente soggiorno anziché di una finestra e di una portafinestra;
- al piano quarto, differente quota dell'altezza interna misurata in corrispondenza dell'intradosso della trave di colmo, altezza che risulta essere pari a m 2,50 anziché a m 2,70.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985.

Dalla perizia del CTU risulta l'esistenza di difformità edilizie tra lo stato dei luoghi ed i progetti approvati inerenti il piano terzo e il piano quarto, rispettivamente approvati con Concessione Edilizia n.65 del 19 gennaio 1993 e con Concessione Edilizia in sanatoria n.506/2C del 14 gennaio 1997.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale costituente la parete di ingresso all'immobile, in posizione avanzata di circa m 1,50 sul pianerottolo condominiale, in modo da accorpate alla superficie residenziale una quota parte della superficie del suddetto spazio comune utilizzato come ingresso all'appartamento;
- diversa distribuzione interna degli ambienti del terzo livello, consistenti nella realizzazione del ripostiglio in luogo del bagno e del bagno all'interno di altro ambiente (denominato L1 nell'elaborato grafico "Lotto n.1 - Bene n. 1 - Foglio 157, p.la 357, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" - Allegato 4, di cui all'elaborato peritale);
- diversa tipologia dell'infilso della cucina, che risulta essere a modulo unico anziché doppio;
- realizzazione di finestra in corrispondenza del bagno-WC1 ed affaccianti al prospetto posteriore del bene;
- realizzazione di finestrino nel vano sottotetto non praticabile;
- presenza di varco di comunicazione tra l'ambiente soggiorno e il sottotetto non praticabile.

Per la regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica dell'immobile si rinvia al contenuto della perizia, di cui l'offerente è tenuto alla conoscenza e consultazione anche per tutto ciò che riguarda le concessioni, le autorizzazioni, eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

Si precisa, a tal fine, che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni contenute negli artt. 17, ultimo comma e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, comma 5, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Avv. Angela Barbuto
Corso Italia n. 19/C – 70123 Bari
Tel. e fax 080.5739678
e mail: angelabarbuto@alice.it

casella pec: barbuto.angela@avvocatibari.legalmail.it

Gli abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Situazione condominiale

Alla data di redazione della perizia, gli insoluti per spese condominiali gravanti sull'unità immobiliare e conteggiati con riferimento al consuntivo 31.12.2023, ammontano ad Euro 1.401,71.

Prezzo base d'asta	€ 214.847,79=
Offerta minima	€ 161.135,84=
Rilancio minimo	€ 6.000,00=

LOTTO 2

Piena proprietà di locale commerciale al piano terra con corrispondente deposito al piano interrato ubicati nell'edificio sito in Altamura (BA), alla Via Gravina n. 12, in una zona centrale della cittadina. All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica.

L'immobile è composto da un ambiente con annesso il bagno al piano terra e da un corrispondente vano al piano interrato; i due livelli sono collegati da una scala a rampa unica.

Identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Altamura (BA) al:

Foglio 157, Part. 232, sub. 5, Via Claudio Monteverdi n. 12 (anziché Via Gravina n. 12), **Cat. C/1, classe 5, piano T, consistenza 57 mq., superficie catastale 81 mq., rendita € 1.230,51.**

L'immobile confina a sud con viabilità pubblica - Via Gravina; ad est e a nord con altra proprietà.

L'immobile rientra nella classe energetica "G", come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Esperto Stimatore Arch. Anna Mesto Ursini in data 4.4.2025

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero da persone

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza catastale ovvero conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccezion fatta per il simbolo dell'orientamento che risulta ruotato, di circa 90°, in senso orario, e per il simbolo di salita sulla rampa di scale che al piano terra risulta invertito.

Inesatta indicazione toponomastica Via Claudio Monteverdi n. 12 anziché Via Gravina n. 12.

Regolarità edilizia ed urbanistica: L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il grafico di progetto approvato con Concessione Edilizia n.368 del 16 giugno 1983.

Sono state rilevate le seguenti discordanze:

- il locale commerciale a piano terra risulta frazionato rispetto all'unità adiacente e dotato di un bagno, vano non presente nell'elaborato di progetto assentito;
- l'altezza interna del bagno è pari a m 2,50, inferiore a quella del locale commerciale pari a m 4,40;
- il locale deposito a piano interrato risulta frazionato rispetto all'unità adiacente

Per la regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica dell'immobile si rinvia al contenuto della perizia, di cui l'offerente è tenuto alla conoscenza e consultazione anche per tutto ciò che riguarda le concessioni, le autorizzazioni, eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

Si precisa, a tal fine, che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni contenute negli artt. 17, ultimo comma e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, comma 5, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Gli abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Situazione condominiale

Gli insoluti per spese condominiali gravanti sull'unità immobiliare, ammontano ad Euro 481,04. Sono state adottate, successivamente al deposito della perizia, delibere assembleari aventi ad oggetto il rifacimento dei prospetti dell'edificio, di cui l'immobile fa parte, e che la spesa, determinata in base alle tabelle millesimali, gravante sull'immobile, ammonta, ad Euro 10.360,01

Prezzo base d'asta

Offerta minima

Rilancio minimo

€ 112.000,97=

€ 84.000,73=

€ 5.000,00=

LOTTO 3

Piena proprietà di garage ubicato a piano interrato dell'edificio sito in Altamura (BA) tra le vie Gravina, G. Verdi e C. Monteverdi, avente accesso da Via Monteverdi al civico 13, in una zona centrale della cittadina con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di servizi in generale, ma con scarsità di spazi di parcheggio. All'immobile si accede sia dall'androne del palazzo, tramite una scala a doppia rampa, sia dalla rampa carrabile che si diparte direttamente dalla via C. Monteverdi al civico 11.

Identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Altamura (BA) al:

Foglio 157, Part. 232, sub. 16, Via Claudio Monteverdi n. 11, Cat. C/6, classe 4, piano S2, consistenza 30 mq., superficie catastale 34 mq., rendita € 99,16.

Avv. Angela Barbuto
Corso Italia n. 19/C – 70123 Bari
Tel. e fax 080.5739678
e mail: angelabarbuto@alice.it

casella pec: barbuto.angela@avvocatibari.legalmail.it

L'immobile confina a Est con viabilità pubblica - via G. Verdi, a Nord con locale condominiale, a Ovest e a Sud con aree di percorso condominiali.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero da persone

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti discordanze:

- differenze dimensionali rispetto alla planimetria catastale;
- il simbolo dell'orientamento sulla planimetria catastale risulta ruotato, di circa 90°, in senso orario.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985.

E' stata riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico di progetto approvato con Concessione Edilizia n.368 del 16 giugno 1983, atteso che

- il locale risulta frazionato rispetto all'intera superficie del piano e l'altezza rilevata è pari a m 2,85 anzichè a m 3,20.

Per la regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica dell'immobile si rinvia al contenuto della perizia, di cui l'offerente è tenuto alla conoscenza e consultazione anche per tutto ciò che riguarda le concessioni, le autorizzazioni, eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

Si precisa, a tal fine, che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni contenute negli artt. 17, ultimo comma e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, comma 5, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Gli abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Situazione condominiale

Gli insoluti per spese condominiali gravanti sull'unità immobiliare ammontano ad Euro 232,16. Sono state adottate, successivamente al deposito della perizia, delibere assembleari aventi ad oggetto il rifacimento dei prospetti dell'edificio, di cui l'immobile fa parte, e che la spesa, determinata in base alle tabelle millesimali, gravante sull'immobile, ammonta, ad Euro 1.464,69

Prezzo base d'asta

€ 19.727,34=

Offerta minima

€ 14.795,51=

Rilancio minimo

€ 2.000,00=

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare, personalmente od a mezzo di procuratore legale (avvocato), il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma cpc, all'uopo munito di procura speciale notarile. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia alla quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.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, ossia entro le ore 12,00 del 9 marzo 2026, a mezzo invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.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 Ministro della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverossia 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. 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 concretamente 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).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendono acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di **cauzione**, una somma pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **PROC ESEC IMM N. 423/2024 RGE**, IBAN: **IT30E0100504199000000010249** acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Proc. Esec. Imm. n. 423/2024

R.G.E., lotto 1, 2 o 3, versamento cauzione”; l’accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (16 marzo 2026, ore 15,30) e in un congruo termine anteriore all’apertura della vendita stessa.

In caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l’accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica sopra detta, l’offerta sarà inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all’offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

L’offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 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, utilizzando il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

CONTENUTO DELL’OFFERTA

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

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- b) 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. 26.2.2015;
- c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c.;
- d) 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;
- e) se l’offerente è un interdetto, inabilitato o 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’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- f) se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto 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;
- g) nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, deve essere allegata la copia per immagine della procura speciale notarile.

L’offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c.; nella ipotesi in cui l’avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà

dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando, ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 cpc, il mandato, che deve rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciato in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità; in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà inoltre contenere

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto (dati catastali);
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).

E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. esec. imm. n. 423/2024 R.G.E., lotto (1, 2 o 3), versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella 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, dei relativi allegati e di eventuali integrazioni di perizia.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c.; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 d'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 d'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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di mandatario (art. 579 comma 2 cpc), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure dal soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è fatta a mezzo di avvocato, deve essere allegata la copia per immagine della procura speciale notarile;
- nel caso in cui la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia (ossia, nei casi in cui il pignoramento sia stato notificato al debitore successivamente al 01/03/2023, come nel caso di specie), l'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 e dell'art. 585 comma 4 c.p.c., sulla base del modulo tempestivamente fornitogli dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento..

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie in Linea SpA.

Avv. Angela Barbuto
Corso Italia n. 19/C – 70123 Bari
Tel. e fax 080.5739678
e mail: angelabarbuto@alice.it

casella pec: barbuto.angela@avvocatibari.legalmail.it

Il portale del gestore della vendita telematica è la piattaforma web www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato Avv. Angela Barbuto.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati esclusivamente tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

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 sito web 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.

Nel giorno prefissato (16 marzo 2026) il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati 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 ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Gara ed aggiudicazione

a) Le parti possono assistere alla vendita online, la cui data viene resa pubblica nelle forme di legge;

b) In caso di **unica offerta valida**, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, 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 in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta 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.

La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata per il 16 marzo 2026 alle ore 15,30 e di scadenza fissata per il 23 marzo 2026 ore 15,30.

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;

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'**istanza di assegnazione** ai sensi degli art. 588 – 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica;

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, comma 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 o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex art. 590 e 591 comma 3 c.p.c. (v. art. 591 – bis co. 3 n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., 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 www.astetelematiche.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 di 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 www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.**

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni 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, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Trattandosi di procedura soggetta alla riforma Cartabia l'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 e dell'art. 585 comma 4 c.p.c., sulla base del modulo tempestivamente fornitogli dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo o (se la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia, come nel presente caso) anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il Delegato: 1. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 2. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di precedenti tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente a bandire un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione eseguita dal Giudice dell'Esecuzione e preventivamente determinabile utilizzando il prospetto excel di calcolo del compenso adottato dal Tribunale di Bari e consultabile sul sito internet del medesimo Tribunale.

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cpc, l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esec. Imm. n. 423/2024- Trib. Bari"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, di cui sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese relative alla cancellazione delle formalità tutte gravanti sugli immobili di cui al presente avviso sono a carico della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'aggiudicatario.

La presente vendita è esente da IVA.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile. "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Qualora gli immobili risultino occupati, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà farne richiesta al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc, come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Gli immobili descritti nel presente avviso verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e al d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima con eventuali integrazioni.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- a cura del sottoscritto Professionista Delegato, almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche",
- a cura della società Aste Giudiziarie in Linea SpA., con ufficio in Bari, alla Via Roberto da Bari n.135:
 - almeno 90 giorni prima sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it;
 - almeno 45 giorni prima della data, alternativamente per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 comma 3 cpc o, nel medesimo termine, sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale asta).

Verranno inoltre affissi n. 30 manifesti nel Comune ove sono situati gli immobili, ove diverso dal capoluogo; verrà inviato l'estratto della vendita, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito e l'avviso di vendita verrà inserito per la pubblicazione su uno o più siti autorizzati nel

Avv. Angela Barbuto
Corso Italia n. 19/C – 70123 Bari
Tel. e fax 080.5739678
e mail: angelabarbuto@alice.it

casella pec: barbuto.angela@avvocatibari.legalmail.it

distretto della Corte di Appello di Bari, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui relativi siti collegati.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando gli anzidetti siti web, oppure, previo appuntamento, direttamente dal sottoscritto Professionista Delegato presso lo studio in Bari, al Corso Italia n. 19/c (tel. fax 080.5739678, cell. 347.9041811).

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "prenota visita immobile" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Infine, il sottoscritto Avv. Angela Barbuto

RENDE NOTO

che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, sezione esecuzioni immobiliari, una convenzione in virtù della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, tenendo presente che il mutuo sarà erogabile per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli Istituti di Credito aderenti all'accordo, il cui elenco aggiornato è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari – Pubblicità legale – Mutui.

Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito ivi indicati.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rinvia alle norme di legge in vigore.

Bari, 25 novembre 2025

Il professionista Delegato
Avv. Angela Barbuto