

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

L'avv. Daniela Teresa Santamato professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Chiara Cutolo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 437/2022 riunita alla n. 175/2025 RGE Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 8.11.2023, nonché del successivo provvedimento del 11.03.2026

avvisa

che il giorno **23.09.2026 a partire dalle ore 16.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione - e nelle successive integrazioni - redatta dal Perito Arch. Claudia Aceto ed allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

LOTTO UNICO: composto da Villino e locale *box* auto esterno e, precisamente:

- piena proprietà del Villino ubicato a BARI, alla via STRADA RURALE TORRE TRESCA N. 32, dalla superficie lorda coperta di mq 376 mq.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al - Fg. 47 Part. 451, Sub.1, Categoria A/7, consistenza 12 vani, Rendita 3.191,70 euro.

Si tratta di un immobile ubicato in una zona residenziale di ville nella Strada Rurale Torre Tresca, zona Picone di Bari, raggiungibile da una traversa alla strada privata con cancello e fa parte di un complesso bifamiliare. Dalla documentazione acquisita dall'esperto stimatore -al cui elaborato e alle successive integrazioni si fa espresso rinvio per ogni ulteriore informazione- risulta che: *"L'immobile è ubicato in una zona residenziale di ville nella Strada Rurale Torre Tresca, zona Picone di BARI ed è costituito da una villa a 2 piani più seminterrato, un ampio giardino, raggiungibile da una strada privata con cancello, il villino è adiacente ad un'altra villa con ingressi e cancelli separati, la sua realizzazione fa parte di un progetto del 30.06.1973, con regolare licenza edilizia n.595 e variante n.459 del 08.03.1975, agli atti risulta un condono della veranda del p. rialzato e il ripostiglio esterno al piano terra il n. 5497 del 17.03.2016; per raggiungere il villino bisogna attraversare una servitù di passaggio su due particelle che sono oggi dei tratti privati stradali asfaltati (...). Esiste corrispondenza catastale al P.R e 1°PIANO. NON Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del PIANO S1, seminterrato modificato nella destinazione d'uso e nella distribuzione interna (...). Al piano seminterrato risultano difformità, non risulta conforme al progetto approvato ed oggi non può essere sanato per la regolamentazione edilizia del comune di Bari è stato trasformato da deposito ad appartamento, operazione non databile portando delle modifiche interne nella distribuzione con la realizzazione di tramezzi ed inserimento di nuovi impianti idrico-fognari per 2 bagni e una cucina: vanno rimossi tutti gli impianti di un bagno e della cucina, in quanto secondo la*

regolamentazione edilizia attuale del comune di Bari, non ci sono le condizioni per cambi di destinazione d'uso da deposito a residenza al piano seminterrato. Il valore per le demolizioni e analisi dei materiali e dall'analisi dei prezzi circa 3.000,00 euro per rimozioni e trasporto in discarica degli impianti; possono essere sanati solo i tramezzi realizzati, tramite una pratica Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 36 dpr.380/2001. Da rimuovere la veranda al piano 1° e tutti i locali realizzati nell'intercapedine del S1, in quanto non legittimi, gli ambienti sono da ripristinare allo stato originario (...) Sull'area del lotto insiste un altro Condono n.5403/2003 rilasciato in data 30.05.2016 per il deposito esterno nel cortile, identificato catastalmente f.47 p 451 sub. 2 che non è stato pignorato”.

- Piena proprietà del locale box auto ubicato sull'area di corte del Villino.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al - Fg. 47 Part. 451, Sub.2, Categoria C/6, classe 3, mq 66, Rendita 460,16 euro.

Si tratta di un locale box ubicato all'interno della particella del villino e raggiungibile da una strada trasversale alla strada rurale Torre Tresca, accessibile tramite cancello privato. Dalla documentazione acquisita dall'esperto stimatore -al cui elaborato, e alle successive integrazioni, si fa espresso rinvio per ogni ulteriore informazione- risulta che: “trattasi di un'unità edificata sull'area di corte della residenza pignorata, il locale è stato costruito presentando un progetto, istanza in data 03.12.2004, alla quale ha fatto seguito il titolo di condono n. 5403 datato al 30.05.2016. (...) Esiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rilevato catastalmente”.

Occupazione: l'intero lotto sopra descritto risulta occupato da uno dei due debitori esecutati;

Prezzo base: € 312.570,00= (euro trecentododicimilacinquesetanta/00)

Rilancio minimo: € 5.000,00= (euro cinquemila/00);

OFFERTA MINIMA: 234.428,00= (euro duecentotrentaquattromilaquattrocentoventotto/00).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- Offerte di acquisto. 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 pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate 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 astepubbliche.notariato.it.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (escluso sabato, domenica e festivi) antecedente alla vendita, ossia **entro le 12:00 del 16.09.2026**, inviandola 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 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 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).

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 e data 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. 26.2.2015;
- 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, 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.
- 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 o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato,
- l'importo versato a titolo di cauzione verrà corrisposto mediante bonifico bancario sul c/c intestato a: "PROC. ESEC IMM N 437/2022 RGE", **IBAN: IT45W010050419900000008462 acceso presso la BNL-Palazzo di Giustizia**
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della 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 del documento d'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;
- 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 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 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 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 437/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" sul c/c intestato a "PROC. ESEC IMM N 437/2022 RGE, IBAN IT45W0100504199000000008462, acceso presso la BNL-Palazzo di Giustizia, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata 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 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" presente sul sito pst.giustizia.it.

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

2. Modalità della vendita telematica asincrona

a) Il gestore della vendita telematica è la società "Notartel spa"

b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito astepubbliche.notariato.it;

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte

d) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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 avrà luogo tramite l'area riservata del sito astepubbliche.notariato.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.

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.

4. Gara e aggiudicazione

a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è 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 nell'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 a far data dal 23.09.2026 a partire dalle ore 16.00 fino alle ore 16.00 del 30.09.2026.** 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 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 o 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 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: 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 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 o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

h) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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. 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.

L'immobile viene venduto libero 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

E' possibile ricevere maggiori informazioni dal Delegato alla vendita avv. Daniela Teresa Santamato (e-mail: daniela@caramiasantamato.it) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 8.05.2026

Il professionista delegato
Avv. Daniela Teresa Santamato