

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**
TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO
TERZO ESPERIMENTO**Procedura esecutiva immobiliare n° 438/2020 R.G.Es.**

G.E. dott. Antonio Ruffino

L'avv. Ileana Giovanna Magarelli, con studio in Bari alla via Abate Gimma n. 240, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 438/2020 R.G.Es., in virtù di ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari in data 08/11/2021, ai sensi dell'art. 591 bis e 576 c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita del bene pignorato, visto l'art. 569 c.p.c.;

avvisa

che il giorno **01 luglio 2026 (01/07/2026)** dalle ore **17,00** e per i successivi cinque giorni **lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica)**, ossia sino alle ore **17,00 del 08 luglio 2026 (08/07/2026)** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet **astepubbliche.notariato.it** si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona del compendio pignorato sotto indicato e analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'ing. Maurizio Franco che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio e richiamo per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

LOTTO UNO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 1 - piena proprietà del locale commerciale ubicato a Bari (BA) - LUNGOMARE IX MAGGIO 36/I, scala D, piano T riportato a NCEU al fg 8, p.lla 1001, sub 12, cat C/1, cl 4, consistenza 55 mq, rendita catastale 1.880,42 euro.**

Locale commerciale a piano terra dell'edificio "scala D" del complesso immobiliare denominato "Equatore", attualmente utilizzato quale ufficio, composto da un unico vano oltre disimpegno e ripostiglio, della superficie commerciale di circa 61 metri quadrati, con accesso diretto da porzione privata del porticato dello stabile a cui appartiene (lato mare) fronteggiante il Lungomare IX Maggio e secondo accesso da porzione privata del cortile interno del ridetto complesso immobiliare. Il locale è attualmente fuso di fatto con l'adiacente e similare immobile di cui al Bene 2 dello stesso Lotto 1 e messo in comunicazione con altro locale di cui al sub 10 (stessa ditta). A causa della sua situazione attuale (ufficio fuso di fatto con altri locali) è privo di servizio igienico proprio.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU ha rilevato una diversa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante

Pertanto, ai fini della possibile e necessaria regolarizzazione edilizia bisogna presentare apposita SCIA in sanatoria con corresponsione di una sanzione almeno pari a 1.032,00 euro, oltre spese tecniche, diritti e nuovo accatastamento, per fusione dei due cespiti, modifica di sagoma e diversa distribuzione interna. Sono anche da considerare i costi relativi alla chiusura del varco di comunicazione con il sub 10 valutabili in complessivi 500,00 euro. Va precisato che le modalità indicate prevedono il mantenimento della destinazione d'uso originale a locale commerciale. L'eventuale modifica della destinazione d'uso da locale commerciale ad ufficio (attuale destinazione effettiva) è onerosa e va sanata mediante corresponsione del contributo di costruzione.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è buono.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dal debitore esecutato e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

• Bene N° 2 - piena proprietà del locale commerciale ubicato a Bari (BA) - LUNGOMARE IX MAGGIO 36/H, scala D, piano T riportato a NCEU al fg 8, p.lla 1001, sub 13, cat C/1, cl 4, consistenza 46 mq, rendita catastale 1.572,71 euro.

Locale commerciale a piano terra dell'edificio "scala D" del complesso immobiliare denominato "Equatore", attualmente utilizzato quale ufficio, composto da un unico vano oltre antibagno e bagno, della superficie commerciale di circa 45 metri quadrati, con accesso diretto da porzione privata del porticato dello stabile a cui appartiene (lato mare) fronteggiante il Lungomare IX Maggio. Il locale è attualmente fuso di fatto con l'adiacente e similare immobile di cui al Bene 1 dello stesso Lotto 1.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU ha rilevato una diversa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima variante

Pertanto, ai fini della possibile e necessaria regolarizzazione edilizia bisogna presentare apposita SCIA in sanatoria con corresponsione di una sanzione almeno pari a 1.032,00 euro, oltre spese tecniche, diritti e nuovo accatastamento, per fusione dei due cespiti, modifica di sagoma e diversa distribuzione interna. Sono anche da considerare i costi relativi alla chiusura del varco di comunicazione con il sub 10 valutabili in complessivi 500,00 euro. Va precisato che le modalità indicate prevedono il mantenimento della destinazione d'uso originale a locale commerciale. L'eventuale modifica della destinazione d'uso da locale commerciale ad ufficio (attuale destinazione effettiva) è onerosa e va sanata mediante corresponsione del contributo di costruzione.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è buono.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dal debitore esecutato e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 62.909,00 (sessantaduemilanovecentonove//00)

Offerta Minima: € 47.182,00 (quarantasettemilacentottantadue/00)

Rilancio Minimo: € 3.500,00 (tre milacinquecento/00)

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla descrizione ed al rilievo fotografico di cui alla perizia di stima consultabile sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**.

CONDIZIONI DI VENDITA

Modalità di presentazione e contenuto delle offerte

1. Chiunque, eccetto la parte debitrice esecutata, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
2. 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 www.astepubbliche.notariato.it.
3. L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabato, domenica e festivi) antecedente a quello fissato nel presente avviso di vendita, ossia **entro le ore 12,00 del 24/06/2026**, 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 dal Ministero della Giustizia.
4. 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 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 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. 32/2015).

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

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. 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, comma 2, del D.M. 26/02/2015;
- 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 o da chi esercita la potestà, 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 (persona fisica), 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) l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

6. 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 (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto 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 da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato a *Proc Esec Imm n 438/2020 RGE*, **Iban IT 97B0100504199000000006014** presso BNL Spa Palazzo di Giustizia;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale “procedura esecutiva n. 438/2020 RGEs, 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;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

7. All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità in corso di validità e 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 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 autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica 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.

8. 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 a *Proc Esec Imm n 438/2020 RGE, Iban IT 97B0100504199000000006014 presso BNL Spa Palazzo di Giustizia*, con causale “*Proc. Esec. Imm. n. 438/2020 RGE, versamento cauzione*”. Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come sopra 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; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, provvederà 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).

9. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 9,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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.

Modalità di esame delle offerte

10. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astepubbliche.notariato.it.

11. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte da Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

12. 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 www.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.

13. Nel giorno prefissato, il Professionista delegato:

- 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 pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Modalità di deliberazione sulle offerte

14. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata per il giorno 01 luglio 2026 ore 17,00 e di scadenza, fissata per il 08 luglio 2026 ore 17,00, escluso il sabato e le festività secondo il calendario nazionale.

15. 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.

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

17. In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto 18). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

18. 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 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.

19. 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.

20. 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. (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.

21. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite il portale **www.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); resta fermo che la piattaforma 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.

22. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura (si precisa che è esclusa la rateizzazione del pagamento), nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

23. In caso di aggiudicazione, l'offerente è altresì tenuto al versamento dell'importo per gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (incluso il compenso del delegato), con la precisazione che le spese di trasferimento e consequenziali, ivi compresi gli onorari di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, mentre quelle relative alla cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile sono a carico della presente procedura. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva nello stesso termine del saldo del prezzo. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Condizioni generali di vendita

24. L'immobile descritto nel presente avviso viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla vigente normativa edilizia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili

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.

9. L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli delle quali, ricorrendone i presupposti di legge, sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. Tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento dell'immobile, nonché i compensi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione di vincoli pregiudizievoli sono invece a carico dell'aggiudicatario. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinata la liberazione.

26. Per le spese condominiali arretrate e non pagate dal debitore esecutato, 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”*.

27. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso, nonché delle due relazioni di stima relative al bene oggetto della vendita.

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

Pubblicità'

29. Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia in conformità alle disposizioni del Tribunale di Bari, così come riportate nella ordinanza di delega.

Bari, 03 marzo 2026

Il professionista delegato

avv. Ileana Giovanna Magarelli