

Avv. Simona Carabba
Piazza Aldo Moro n. 8
70122 – BARI

Pec: simonacarabba@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Procedura esecutiva imm. n. 47/14 RG ES

GE dott.ssa Cutolo

La sottoscritta Avv. Simona Carabba, C.F.:CRBSMN74C68A662S, con studio in Bari alla
Piazza Moro n. 8, professionista delegato per le operazioni di vendita

A V V I S A

che dalle ore **17.15** del giorno **16.04.2026** sino alle ore **17.15** del giorno **23.04.2026**
sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet
www.asteleumatiche.it del gestore Aste Giudiziarie Inlinea spa si procederà alla
vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella
perizia di stima redatta dall'Ing. Marco Stramaglia, documento allegato al fascicolo
dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa
espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a
qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO (Lotto 1 in perizia)

*“Villa indipendente sita in Bari alla c.da Pezza del Sole (Pezze del Sole in taluni atti
amministrativi, atti pubblici e catastali), ubicata lungo la strada vicinale Pezza del
Sole con unico accesso dal civico n. 7/C, edificio che consta di complessivi n. 3 piani
fuori terra compendio immobiliare, costituito precisamente da due unità residenziali
di cui una al piano terra ed una al piano 1° e 2°. L'immobile al piano terra
(descritto in perizia come “alloggio A”), consistente di 8 vani ed accessori, di
superficie commerciale complessivi mq 155,00 circa - la cui porta di*

accesso, ubicata sotto un porticato coperto ed accessibile tramite un sistema di 5 gradini da discendere per raggiungere la quota di calpestio dell'immobile, è raggiungibile attraversando il cancello principale dell'immobile ed il giardino antistante la villa - è composto da ingresso, soggiorno/salone, tinello, cucinino, due camere da letto doppie di cui una corredata di WC e spogliatoio esclusivo, secondo servizio igienico, un ripostiglio ed una riserva idrica, oltre all'area esterna pertinenziale circostante (che circonda l'edificio e dunque è condivisa con l'unità immobiliare situata al 1° e 2° piano pure appartenente al lotto unico, inclusa nella p.lla 200 e di complessivi mq 500 circa). Il suddetto immobile è censito catastalmente al fg. 51, p.lla 200, sub 4 (ex sub 1), cui è graffata la p.lla 200 fg. 51, piano T cat. A/7, zona censuaria classe 1, vani 8, rendita € 1.322,13. L'immobile al piano 1° e 2° (descritto in perizia come "alloggio B"), consistente di 7 vani ed accessori, di superficie commerciale di complessivi mq 183,47 circa - la cui porta di accesso ubicata al piano 1°, cui si giunge attraverso un sistema di due rampe di scale simmetriche, è raggiungibile attraversando il cancello principale dell'immobile ed il giardino antistante la villa - è composto al primo piano da ingresso/salone, cucina, una camera da letto doppia, due servizi igienici, un ripostiglio, una riserva idrica, un terrazzo porticato chiuso di consistenza pari a mq 37,00 circa, nonché al secondo piano, raggiungibile tramite una scala a chiocciola interna all'unità residenziale, da un ambiente adibito a servizio igienico e da lastrico solare in parte scoperto ed in parte porticato, oltre all'area esterna pertinenziale circostante (che circonda l'intero edificio e dunque è condivisa con l'unità immobiliare situata al 1° e 2° piano pure appartenente al lotto unico, inclusa nella p.lla 200 e di complessivi mq 500 circa). Il suddetto immobile è censito catastalmente al fg. 51, p.lla 200, sub 5 (ex sub 2 e 3), piano T-1-2 cat. A/7, zona censuaria classe 1, vani 7, rendita € 1.156,56". Entrambe le unità immobiliari descritte sono occupate dal debitore.

Prezzo base d'asta € 382.927,50

Offerta minima € 287.195,62

Rilancio minimo

€10.000,00

LEGITTIMITA' URBANISTICA E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

CRITICITA'

Si evidenzia in primis che l'edificio che costituisce l'intero lotto unico è da considerarsi **"fondo intercluso"** (interclusione relativa e non assoluta in quanto sebbene il fondo relativo alla ptc 200 comunichi direttamente, in corrispondenza del proprio confine est, con la pubblica strada Pezze del Sole, l'accesso nel fondo, e/o l'uscita dallo stesso, appare concretamente impossibile, così come emerso in sede di ulteriori indagini tecniche svolte nel corso della procedura esecutiva dall'Ing. Marco Stramaglia e allegate agli atti) in quanto ad esso si accede solo attraverso un terreno - che costituisce il giardino della villa e di cui al fg. 51, p.lla 782 - di proprietà di terzi, che non fa parte del lotto e dunque della vendita. La perizia è stata redatta inserendo nel Lotto Unico anche la descrizione della suddetta particella oltre alla p.lla 624 sub 1 (inizialmente pure coinvolte nella procedura), ma di dette descrizioni e relative fotografie rinvenibili nell'elaborato del ctu l'offerente NON DOVRA' TENERE CONTO in quanto i relativi immobili NON fanno parte del LOTTO UNICO in vendita, costituito solo dall'edificio principale (formato da una unità immobiliare al piano terra e da una unità immobiliare al piano 1° e 2°).

Si evidenzia, altresì, che dalla disamina della documentazione in atti sembra emergere la sussistenza di una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c. a carico del fondo di cui al fg. 51, p.lla 782, che costituisce l'attuale giardino della villa e unico accesso alla stessa, sorta a seguito dell'alienazione di detto terreno all'attuale proprietario; si precisa al riguardo che poiché il Giudice dell'Esecuzione è privo di poteri cognitivi e di accertamento dei fatti e dunque privo del potere di risolvere questioni di diritto, l'insorgere di eventuali successivi contrasti tra le parti in ordine alla ridetta servitù dovranno essere risolti esclusivamente in sede di cognizione ordinaria.

Si evidenzia, inoltre, che in perizia il tecnico ha rilevato e specificato i numerosi **ABUSI EDILIZI** - di cui alle pagg. 15, 16 e 17 della perizia, in particolare quelli di

cui ai punti nn. 1, 2, 6 - presenti negli immobili di cui al lotto unico in vendita, in ordine ai quali risultano essere stati esperiti procedimenti accertativi in varie sedi (tra gli altri, verbali di accertamento di violazione urbanistico-edilizia n. 145 e 146 del 05.07.11 a carico del debitore, a cura della Polizia Edilizia del Comune di Bari) da cui sono scaturiti provvedimenti di ingiunzione alla demolizione (non indicati in perizia), ad oggi mai eseguiti dal proprietario/debitore.

Si riporta di seguito stralcio delle osservazioni del perito rilevate nelle richiamate pagine:

<<...4.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, dell'coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato inconcreto costruito

Sulla base delle ricerche esperite presso l'U.T.C. della città di Bari (BA), è emerso quanto segue:

- ✓ *il fabbricato che costituisce gli immobili oggetto di pignoramento, unitamente al fondo rustico circostante, ubicati in Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Bari(BA) al **fg 51ptc 200 sub 4 e 5** e dal**fg51 ptc 782**,confinanti nell'insieme con (...omissis...) risultano assentiti con regolare Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 936/2006 (prot. 116846 del 24.04.2006) e successivo Permesso di Costruire n. 234/2006 in variante del 02 maggio 2006; i suindicati titoli edilizi risultano allegati, ad ogni buon conto, al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 6**);*
- ✓ *non risultano altre pratiche edilizie (S.C.I.A., C.I.A.L., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relative agli immobili oggetto di pignoramento e successive rispetto a quelle acquisite ed agli atti della procedura, come emerge da una ricerca effettuata dai tecnici comunali su indicazione del sottoscritto;*
- ✓ *gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva R.G. Es. n. 47/2014 non risultano muniti di regolare **certificato di abitabilità/agibilità** rilasciato dal competente U.T.C. della città di Bari (BA);*
- ✓ *dal confronto tra le planimetria catastali degli immobili (**app. n. 5**), le planimetrie allegata al Permesso di Costruire n. 234/2006 invariante del 02 maggio 2006 e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto assentito non corrisponde al reale stato dei luoghi; in particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità di tipo volumetrico:*
- 1. *illegittima chiusura del lastrico solare collocato al piano 2° del fabbricato relativo alla ptc 200 e facente parte del sub 5, che ha generato un volume abusivo, arbitrariamente usato ed adibito a lavanderia, non rilevabile né dalla planimetria allegata al titolo edilizio, né dalla planimetria catastale; detto abuso, costituito da ambienti caratterizzati da una copertura in parte inclinata ed in parte piana, realizzata con membrature in legno, risulta chiuso,ompagnato (aerato ed illuminato naturalmente) e ricavato in corrispondenza dell'assentito lastrico solare con affaccio sulla porzione retrostante della ptc 200 rispetto a via Pezze del Sole. Da un punto di vista delle altezze utili, è stato possibile individuare un primo ambiente caratterizzato da un'altezza media netta interna paria circa 3,20 m, nonché da un secondo ambiente caratterizzato da un'altezza netta di 3,40 m, entrambe rilevate a partire dalla quota calpestio finita all'intradosso del soffitto di copertura finito;*

2. illegittima chiusura del terrazzo a livello collocato al piano 1° del fabbricato relativo alla ptc 200, anch'esso parte integrante del sub 5, che ha generato la presenza di una volumetria aggiuntiva di alloggio non rilevabile né dalla planimetria allegata al titolo edilizio, né dalla planimetria catastale; detto abuso, costituito da un ambiente coperto, chiuso e tompagnato (aerato ed illuminato)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

naturalmente), ricavato in corrispondenza dell'assentito terrazzino – porticato (dicitura tratta dalle planimetrie allegate al titolo edilizio) prospiciente la porzione retrostante della ptc 200 rispetto a via Pezze del Sole, risulta destinato ad accogliere un ambiente polifunzionale. Con riferimento all'altezza di tale abuso, è stato possibile individuare un'altezza netta interna di circa 2,90 m, anch'essa rilevata a partire dalla quota calpestio finita all'intradosso del soffitto di copertura finito;

3. *illecita destinazione d'uso dei locali destinati a ripostiglio e centrale termica situati al piano 1°, che risultano unificati, mediante abbattimento del tramezzo atto a separarli, ed annessi all'abitazione con destinazione camera da letto. Con riferimento all'altezza di tale abuso, vale quanto appena riferito a proposito del precedente comma 2, laddove l'altezza utile è pari a circa 2,90 m;*
4. *illegittima presenza di n. 1 fabbricato ad un piano edificato all'interno del fondo rustico censito catastalmente al fg 51 ptc 782 del Comune di Bari (BA), non autorizzato e non previsto nel titolo edilizio P.d.C. n. 234/2006, accessibile unicamente a partire dalla stessa ptc 782 del fg 51. Detto caseggiato, realizzato in muratura portante con copertura spiovente a doppia falda, verosimilmente utilizzato in un passato remoto come deposito ma attualmente in stato di completo abbandono e precario equilibrio statico, risulta caratterizzato da una superficie planimetrica di circa 35 mq, nonché munito di identificazione catastale propria (fg 51 ptc 624 sub 1); si dà atto che nella documentazione relativa alle procedure riunite anche detto cespite risulta pignorato (trascrizione contro del 13 maggio 2022 Registro Particolare 18546 Registro Generale 25034 del pignoramento del 26 gennaio 2022 Repertorio 704);*
5. *illegittima presenza di n. 2 manufatti ad un piano edificati all'interno del fondo rustico censito catastalmente al fg 51 ptc 782 del Comune di Bari (BA), non autorizzati e non previsti nel titolo edilizio P.d.C. n. 234/2006, accessibili esclusivamente a partire dalla ptc 200 del fg 51. Detti edifici, realizzati in muratura portante, attualmente utilizzati come ricovero attrezzi, risultano caratterizzati da una superficie planimetrica complessiva di circa 40 mq;*
6. *presenza di una parete di recinzione, delimitante l'area esterna effettivamente asservita a pertinenza dei n. 2 alloggi che costituiscono la ptc 200 del fg 51 (sub 4 e sub 5), caratterizzata da uno sviluppo lineare difforme rispetto a quello assentito con il titolo edilizio Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1874/2004 (prot. 144016 del 01.07.2004);*
7. *illegittima assenza della porta d'accesso esterna alla riserva idrica che, in difformità rispetto al titolo edilizio P.d.C. n. 234/2006, risulta collocata all'interno dell'alloggio a piano terra.*
8. *illegittimo allargamento del vano destinato ad accogliere la riserva idrica che nella realtà termina in corrispondenza del filo esterno del porticato retrostante per una larghezza complessiva di circa 2,40 m, con conseguente incremento della volumetria, in difformità rispetto a quanto assentito con il titolo edilizio P.d.C. n. 234/2006 dove si indica una larghezza di circa 1,05 m.*

In merito alla sanabilità delle difformità e degli abusi appena rappresentati, vale quanto segue: le leggi di riferimento in materia di sanabilità di abusi edilizi che prevedono incremento di volumetria, sono la Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico- edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" (in Suppl. Ord. alla G.U.R.I. del 2 marzo 1985, n. 53) ed il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (in Suppl. Ord. n. 239 alla G.U.R.I. n. 245 del 20 ottobre 2001) come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002 (si precisa che, all'uopo, non è stato possibile considerare altre leggi quali la L.R. n. 33/2007, il D. Lgs n. 28/2011 o la L.R. n. 13/2008, che prevedono premialità di tipo volumetrico in caso di

particolari interventi edilizi, atteso che uno dei requisiti che devono essere posseduti dagli immobili per l'applicazione di tali leggi è la totale regolarità urbanistica ed edilizia della volumetria che costituisce il manufatto oggetto d'intervento). L'ultimo comma dell'art. 40 Mancata presentazione dell'istanza della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" così recita testualmente: (Omissis) Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge; in tali ipotesi, applicando tale disposizione all'ultima legge in materia di condoni ovvero il D.L. del 30 settembre 2003, n. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici", convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, se ne conclude affermando che l'abuso di cui in precedenza, non risulta sanabile, atteso che la data della ragione di credito, ossia la data di notifica del verbale di pignoramento (12 febbraio 2014) è successiva rispetto alla data del 31 marzo 2003 entro cui dovevano essere state ultimate le opere abusive da condonarsi. Passando alla seconda legge di riferimento, il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, esso prevede che agli artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 vengano disciplinate le sanzioni relative ad interventi eseguiti in assenza di titolo autorizzatorio, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad esso, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo autorizzatorio o in totale difformità dallo stesso, interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e Accertamento di Conformità. Al comma n. 2 dell'art. n. 34 di detta legge, relativo ad interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, si precisa testualmente che: Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Nel caso di fattispecie, con riferimento agli abusi di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5 e 8, atteso che la demolizione delle volumetrie aggiuntive (abusati commi 1, 2, 4, 5 e 8), piuttosto che la realizzazione delle tramezzature arbitrariamente abbattute (abuso comma 3), e la successiva ricostruzione dello status quo ante non pregiudicherebbe la staticità della restante parte assentita del manufatto, se ne conclude affermando che detti abusi non risultano sanabili e devono essere rimossi a cura e spese del proprietario/aggiudicatario. Diversamente, per gli abusi di cui ai commi 6 e 7, posto che essi non risultano classificabili fra gli abusi contemplati agli artt. n. 31 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali e n. 32 Determinazione delle variazioni essenziali del D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, essi risultano sanabili presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di conformità (in sostanza una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria operata su opere già realizzate). Per quel che concerne i costi da sostenersi per condurre a termine l'iter burocratico finalizzato alla regolarizzazione dei fabbricati, della recinzione e dei fondi come da titolo autorizzatorio, ovvero i costi necessari per il ripristino dello status quo ante degli abusi non sanabili e per

regolarizzare gli abusi sanabili, in ragione dell'entità significativa degli stessi, si stimacheessiammontinocomplessivamente, tra sanzioni amministrative,demolizionieripristinodello stato assentito, onorari professionali da riconoscere ai tecnici incaricati a vario titolo (geometra, architetto o ingegnere), a circa 40.000,00 €...>>

Quanto alla sanabilità delle difformità rilevate in CTU, dunque, l'acquirente dovrà verificare con i preposti organi amministrativi l'oggetto degli ordini di demolizione e la fattibilità di eventuali sanatorie ex post. Ad ogni buon conto, l'aggiudicatario, ove ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e di cui all'articolo 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

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. 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 www.astelematiche.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 giorno 09.04.2026, 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 Ministro della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo

incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerente primadi effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, per ogni lotto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a << proc. esec. imm. n. 47/14 RGE>>, IBAN: IT 36 D 01005 04199 000 0000 48481, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Proc. Esec. Immobiliare N. 47/14 R.G.E., LOTTO UNICO, versamento cauzione"; andrà effettuato un bonifico a titolo di cauzione per ogni lotto per il quale si deposita l'offerta; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (16.04.2026) 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 (ossia, le spese di bonifico per la restituzione e qualsivoglia altra spesa a ciò inerente sarà a carico dell'offerente non aggiudicatario).

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 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.

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 **dati identificativi** previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.I., 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 (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 avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza,

l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo;

- h) se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), 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 soggetti che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 e l'ora 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 che NON potrà essere prorogato trattandosi di termine perentorio (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto c.d. di sospensione feriale, giusta Cass. 18421/2022).

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 o dei bonifici (in base ai lotti per i quali si deposita dl'offerta) effettuati per il versamento della cauzione/delle cauzioni, che dovrà riportare la causale "*Proc. Esec. Immobiliare N. 47/14 R.G.E., LOTTO UNICO, 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'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 o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- la copia del documento di identità in corso di validità e la copia del codice fiscale dell'offerente;
- la 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, nonché il CRO dell'operazione;
- 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), nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 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;
- la documentazione richiesta di cui ai punti f), g) ed h) innanzi indicati.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale www.astelematiche.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 www.astelematiche.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 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) Solo 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, 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 16.04.2026 alle ore 17.15** e di scadenza fissata per il 23.04.2026 ore 17.15.

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.

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. 3c.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.astelematiche.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 www.astelematiche.it; 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;

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, termine perentorio che NON POTRA' ESSERE PROROGATO(da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto c.d. di sospensione feriale, giusta Cass. 18421/2022). 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.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 del internet del medesimo Tribunale, il tutto sempre nello stesso termine del saldo del prezzo;

H) il delegato provvederà a restituire le cauzioni versate ai partecipanti non aggiudicatari con bonifico bancario, importi che saranno restituiti al netto delle spese di bonifico così come previste dalla banca presso cui è accesso il cc intestato alla procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (nei limiti più sotto indicati), di cui sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese relative alla cancellazione delle formalità tutte gravanti sull'immobile di cui al presente avviso sono a carico della procedura; si evidenzia a tal proposito che **potranno essere cancellate dalla procedura solo ed esclusivamente le ipoteche ed i pignoramenti correlati alla procedura esecutiva** mentre tutte le altre formalità (domande giudiziali, sequestri, pignoramenti vetusti precedenti, fondi patrimoniali ecc...) potranno essere cancellate - ove ne ricorrano i presupposti - a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

Gli oneri fiscali (registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'aggiudicatario, così come le spese del delegato e custode poste per legge a suo carico.

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; se l'immobile risulti abitato dal debitore o occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, ne sarà ordinata la liberazione.

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, 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, cui per quanto quivi non indicato espressamente ci si riporta, nonché della RELAZIONE DI STIMA con eventuali successive integrazioni, anche fotografiche, con esonero di ogni e qualsivoglia responsabilità in capo alla Procedura Esecutiva e al Delegato per il caso contrario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme di legge.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it e sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale-bari.giustizia.it;
- almeno 45 giorni prima della data, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 comma 3;

Verranno inoltre affissi n. 30 manifesti nel Comune ove è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo, e verrà inviato l'estratto della vendita, attraverso il servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

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, alla Piazza Moro n. 8 (tel. fax Tel. 347/9373816).

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

Si rende noto, da ultimo, 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 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, 09.01.2026

Avv. Simona Carabba