

Avv. FLORA CAPUTI
Via Andrea da Bari n. 35 - 70122 - Bari
Tel. / Fax 080.5236570 – 080.5236322
flora.caputi@pec.studiotrisorioliuzzi.it

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 6/2022 R.Es., G.E. dott.ssa Marina Cavallo, delegata per le operazioni di vendita l'avv. Flora Caputi in virtù di ordinanza del 31.10/2.11.2023

La sottoscritta avv. Flora Caputi, visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 4 giugno 2026, alle ore 16.00**, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dell'immobile sotto indicato e analiticamente descritto nella relazione addì 4.6.2023 della CTU Arch. Enrica Irace 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 N. 1

Intera proprietà di porzione del fabbricato sito in Bari-Santo Spirito posto tra Corso Umberto I e le vie Brindisi e Fiume, e precisamente:

a) appartamento al piano terra con ingresso posto dal terrazzino ubicato al civico 10 di Corso Umberto I, composta da cinque vani ed accessori, con retrostante piccola porzione di cortile.

L'abitazione, alla quale si accede attraverso un cancello di proprietà esclusiva, è composta da ingresso-soggiorno, studio, due camere, cucina, bagno ed è completata da un ampio terrazzo antistante e da una piccola area esterna ubicata posteriormente.

La superficie commerciale è pari a complessivi mq. 152,85.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari contraddistinto dai seguenti parametri indicativi: foglio 3, particella 186, subalterno 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 154 mq, rendita € 1.007,09, Corso Umberto I n. 10, piano T.

Confina a sud con Via Fiume, a nord con Via Brindisi e a ovest con Corso Umberto I;

b) porzione del piano seminterrato, composto da quattro vani ed accessori, a cui si accede sia dal civico 10 di Corso Umberto I, che dal portoncino su via Brindisi, in stato di abbandono.

La superficie commerciale è pari a complessivi mq. 101,69.

Confina con Corso Umberto I, Via Brindisi, Via Fiume e con altra proprietà, salvo altri.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari contraddistinto dai seguenti parametri indicativi: foglio 3, particella 186, subalterno 7, categoria C/2,

classe 3, consistenza 89 mq, superficie catastale totale 120 mq, rendita € 473,44, Corso Umberto I n. 10, piano S1.

L'immobile è libero.

Sotto il profilo della regolarità edilizia ed urbanistica, dalla C.T.U. dell'arch. Enrica Irace risulta che il fabbricato di cui fa parte il lotto innanzi descritto è stato costruito intorno al 1920, quindi in data anteriore al 1.9.1967.

Non risulta chiesta e rilasciata l'attestazione di abitabilità.

Dalla medesima CTU risulta che nell'appartamento è stata realizzata l'apertura di due vani porta per la quale non è stata reperita documentazione che ne attesti la regolarità edilizia.

Inoltre, per quanto concerne il locale seminterrato il CTU ha reperito la Comunicazione Edilizia Libera n. 69/2015 prot. n. 1324 del 7.1.2015 per l'apertura di un "nuovo vano porta", ma ha accertato che detti lavori non sono stati eseguiti.

L'aggiudicatario, se e quanto ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed agli artt. 17 e 40, ultimo comma, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

L'offerente è tenuto alla conoscenza e consultazione della predetta CTU, cui si rinvia per tutto ciò che riguarda le concessioni, autorizzazioni, eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Prezzo a base d'asta: € 258.600,00

(duecentocinquantottomilaseicento/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 193.950,00

(centonovantatremilanovecentocinquanta/50)

Rilancio minimo nell'eventuale gara sull'offerta più alta: € 4.000,00

(quattromila/00)

LOTTO N. 2

Intera proprietà di unità immobiliare indipendente sita in Giovinazzo alla Strada Vicinale Falsemico, al piano terra con accesso da un cancello di proprietà esclusiva. E' composta da un unico ambiente con angolo cottura, camino e un bagno, il tutto completato da un'area esterna perimetrale di pertinenza e dal vialetto di accesso.

E' in mediocri condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale è pari a complessivi mq. 47,84.

Confina a nord con Vicinale Falsemico, a sud con stessa proprietà, a ovest con stessa proprietà e ad est con stessa proprietà.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo contraddistinto dai seguenti parametri indicativi: foglio 32, particella 168, categoria C/2, classe 6, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 54 mq, rendita € 100,09, Vicinale Falsemico, piano T.

L'immobile è libero.

Sotto il profilo della regolarità edilizia ed urbanistica, dalla C.T.U. dell'arch. Enrica Irace risulta il rilascio della C.E. del 30.7.1982 per "costruire un deposito attrezzi agricoli" e successiva C.E. di Variante n. 60 del 25.2.1985 per "modeste variazioni planivolumetriche in riduzione". Inoltre, in data 6.6.1985 il Comune di Giovinazzo risulta aver rilasciato l'Autorizzazione di Usabilità.

L'aggiudicatario, se e quanto ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed agli artt. 17 e 40, ultimo comma, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

L'offerente è tenuto alla conoscenza e consultazione della predetta CTU, cui si rinvia per tutto ciò che riguarda le concessioni, autorizzazioni, eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Prezzo a base d'asta: € 20.330,00

(ventimilatrecentotrenta/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 15.247,50

(quindicimiladuecentoquarantasette/50)

Rilancio minimo nell'eventuale gara sull'offerta più alta: € 500,00

(cinquecento/00)

* * * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

1. Offerte di acquisto

Ognuno tranne il debitore 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 sul sito <https://astetrasparenti.fallcoaste.it>.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 26 maggio 2026**, ovvero del 5° giorno lavorativo (esclusi sabato, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato per la vendita, 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 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'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i seguenti 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 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.

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, 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 alla "proc. esec. imm. n. 6/2022

R.Es.", IBAN IT64H0100504199000000008398 acceso presso BNL Agenzia Palazzo di Giustizia Bari;

- 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 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 della cauzione (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, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 anche 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.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, 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 <https://pst.giustizia.it>.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente nel più breve tempo possibile, 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 ASTETRASPARENTI.IT spa;
- b) il portale del gestore della vendita telematica è la piattaforma <https://astetrasparenti.fallcoaste.it>;
- c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato.

3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale web <https://astetrasparenti.fallcoaste.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 <https://astetrasparenti.fallcoaste.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 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 cinque, **a far data dalle ore 16.00 del 4 giugno 2026 sino alle ore 16.00 dell'11 giugno 2026 (escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale)**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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 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, 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 web <https://astetrasparenti.fallcoaste.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 <https://astetrasparenti.fallcoaste.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 (in caso di bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. 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 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, ne 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.

PUBBLICITA'

Almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita il presente avviso verrà inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*Portale delle vendite pubbliche*". Di tale adempimento è responsabile il Delegato, il quale vi provvederà per il tramite del soggetto incaricato dei servizi pubblicitari.

Almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita, il presente avviso sarà pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it. Detta pubblicità verrà eseguita dal soggetto incaricato dei servizi pubblicitari.

Inoltre, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita il presente avviso sarà inserito per una volta sola su quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, 3° co., a cura di

soggetto incaricato dei servizi pubblicitari, che provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità e alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel Comune di Giovinazzo; b) invio dell'estratto ai residenti nelle adiacenze degli immobili oggetto del presente avviso; c) inserimento a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari (ovvero sul portale www.asteannunci.it e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.5.2019).

Infine, il sottoscritto avv. Flora Caputi

INFORMA

che presso il Tribunale di Bari, 2° piano Sezione Esecuzioni Immobiliari, stanza n° Y, dalle ore 9.00 alle 12.00 ed al numero di cellulare 349.9563486 (anche dalle ore 15.00 alle 16.30), è possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie. Ulteriore assistenza è fornita dal professionista delegato alla vendita avv. Flora Caputi (tel. 0805236570, e-mail:flora.caputi@studiotrisorioliuzzi.it).

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

Bari, 5 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Flora Caputi

