

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 762/2008 R.G. Es.

G.E. Dott. sa Marina Cavallo

Delegato alla vendita Avv. Giuseppe Ficele (Delega n. 315/2017)

Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Ficele

AVVISO

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Ficele, avvocato in Bari, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Bari, Dott.ssa Laura Fazio oggi sostituita dal G.E. Dott.ssa Marina Cavallo, al compimento delle operazioni di vendita con provvedimento del 09.02.2021, successivamente prorogato

RENDE NOTO

A norma dell'art. 490 c.p.c.,

che il giorno **04 marzo 2026 alle ore 16:30 e per i successivi cinque giorni lavorativi con esclusione del sabato e della domenica nonché delle festività secondo il calendario nazionale**, si procederà, a suo ministero, alla vendita esclusivamente telematica senza incanto, ed all'eventuale gara che si terrà esclusivamente in modalità telematica asincrona, le cui operazioni saranno gestite dal sottoscritto professionista delegato tramite la piattaforma web **www.astetrasparenti.fallcoaste.it**, del lotto immobiliare di seguito indicato la cui descrizione è ricavata dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'**Arch. Francesco Fiorentino del 16.07.2010 nonché dalla successiva del 03.09.2018**, allegate al fascicolo dell'esecuzione, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente o partecipante ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare composta da piano terra e primo piano sita nel Comune di Sannicandro di Bari alla Contrada "San Felice" identificati catastalmente nel NCU dell'indicato Comune come segue: **piano terra** foglio 39, particella 93, sub 5 categoria A/10, classe U, consistenza vani 8, superficie catastale 232, Contrada San Felice rendita € 1.466,74; **primo piano** foglio 39, particella 93 sub 6, categoria A/3, classe 4,

consistenza 7,5 vani, piano 1, superficie catastale 159, Contrada San Felice rendita € 387,34

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

il lotto è costituito da un immobile composto da piano terra e primo piano entrambi serviti da un corpo di scala oltre all'area circostante pertinenziale. Il vano scala, i cui gradini sono rivestiti con lastre di pietra locale e le cui rampe sono sprovviste di corrimano, è comune ad entrambi gli immobili al piano terra ed al primo piano. Il terrazzo che funge da lastrico solare è dotato di parapetto. L'immobile esternamente è stato oggetto di lavori di messa in sicurezza e risarcitura delle lesioni. Precisando che il lotto è inserito in un contesto recintato con altro immobile non oggetto della presente procedura senza definizione materiale dei confini lato ovest.

L'immobile al piano terra è dotato di due ingressi uno dal vano scale e l'altro lato ovest ed è composto da un ingresso e quattro stanze, corridoio di disimpegno, ripostiglio e due corpi bagno, con pavimentazione interna di gres porcellanato di tonalità beige a superficie lucida. L'immobile al primo piano è composto da un ampio ingresso salone, angolo cottura due stanze, un disimpegno e bagno oltre due balconi, con pavimentazione interna in gres porcellanato di tonalità beige a superficie opaca. Il lotto si presenta in discrete condizioni di manutenzione a seguito dei lavori di messa in sicurezza e risarcitura delle fenditure. Si rimanda in proposito alla relazione stimativa del 03.09.2018

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1

L'immobile non è gravato da usufrutto ed attualmente si trova libero.

Per ogni approfondimento si rinvia agli elaborati dell'arch. Francesco Fiorentino.

Prezzo a base d'asta ribassato, ribassato del 20%, di:

Euro 42.580,00 (dicasi euro quarantadue milacinquecentoottanta e centesimi zero)

Offerta minima per la partecipazione, pari al 75% del prezzo a base di asta:

Euro 31.935,00 (dicasi euro trentunomilanovecentotrentacinque e centesimi zero)

Rilancio minimo in caso di gara:

Euro 1.500,00 (dicansi euro millecinquecento e centesimi zero)

CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto è inserito nella zona di attività industriale nel Comune di Sannicandro di Bari. Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 23/01 del 06/03/2001, concessione Edilizia in Variante n. 84/02 del 29/05/2002, con permesso di Costruire n. 64/05 del

12/12/2005 nonché nulla Osta al frazionamento dell'immobile rilasciata in data 28/11/2006 protocollo n. 17343, con la prescrizione "mantenere unitario il lotto di intervento", terminato di costruire il 05/02/2007 a seguito di comunicazione di fine lavori presentata il 16/02/2007. Il lotto risulta accatastato ma privo di certificato di abitabilità e di tanto ne ha tenuto conto l'esperto stimatore nella valutazione del bene.

Sussistono formalità gravanti sull'immobile.

Il bene compreso nell'indicato lotto è meglio descritto nelle relazioni peritali stimative a firma dell'arch. Francesco Fiorentino che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa esplicito rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile e per quel che concerne la legittimità urbanistica e sanabilità del bene.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'offerta presentata 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

1) Modalità di presentazione dell'offerta

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, solamente 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.astetrasparenti.fallcoaste.it**

Il versamento della cauzione, del saldo prezzo ed ogni altra somma della procedura dovrà avvenire esclusivamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura avente le seguenti coordinate: **IT 66 U 01005 04199 000000002314.**

In caso di aggiudicazione si informa che il saldo prezzo ed i costi accessori dovranno essere versati al massimo entro 120 giorni dall'aggiudicazione **con esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo**

2) Offerte di acquisto

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.astetrasparenti.fallcoaste.it**

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata **entro e non oltre le ore 12,00 del quinto giorno lavorativo, esclusi sabati, domeniche e festivi, antecedente quello fissato nel presente avviso per l'apertura della**

vendita, che si indica nel giorno 25 febbraio 2026 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

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 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.

3) 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 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;
- 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 delle perizie di stima e degli eventuali allegati**

4) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità 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 l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i relativi dati anagrafici di residenza e fiscali del coniuge ed una copia del documento di riconoscimento;
- se l'offerente è coniugato in regime di separazione legale dei beni, dovrà presentare l'estratto dell'atto di matrimonio aggiornato;
- se l'offerente non è coniugato, dovrà essere allegato il certificato di stato libero;
- 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 che **non potrà** essere inferiore al prezzo base fissato per ciascun lotto o al prezzo minimo ammesso per la partecipazione all'asta **a pena di esclusione**, 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 sopra indicato riportante la seguente causale: "Proc. Esecutiva n 762/08 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione"**.

AVVERTENZA 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 ed essere quindi effettuata 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 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, 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**).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) **Il gestore designato della vendita telematica** è la società ASTETRASPARENTI.IT SRL.

b) **Il portale** del gestore della vendita telematica è il sito **www.astetrasparenti.fallcoaste.it**

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

1) Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata tramite il portale **www.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 **www.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;

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando 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

2) Gara e aggiudicazione

a) **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con inizio il giorno 04 marzo 2026 16:30 e scadenza in data 11 marzo 2026 ore 16:30**, salvo prolungamento della scadenza come innanzi precisato, così stabilito in giorni lavorativi,

escludendo il sabato, le domeniche 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.

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 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.

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 **www.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); 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. Nello stesso termine dovranno essere versati anche gli importi a titolo di fondo spese per oneri accessori e compensi al delegato che verranno comunicati dal delegato all'esito dell'aggiudicazione.

AVVERTENZA 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili 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 o 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, 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 dei beni.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo la sua liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario qualora l'aggiudicatario non lo esenti

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: **a riguardo si precisa che l'immobile risulta gravato da formalità pregiudizievoli**, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

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

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e del presente avviso.

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

PUBBLICITA'

Della vendita verrà data pubblica notizia nei modi seguenti.

- Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale-bari.giustizia.it.

- Almeno 45 giorni prima della data della vendita, l'avviso sarà inserito, per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co.3, c.p.c., provvedendo anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità ed alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, solo qualora il bene si trovi in comuni diversi dal capoluogo; b) invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Per ogni informazione o per visitare l'immobile gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Giuseppe Ficele, tel. 080 5211576 dal lun al ven dalle ore 09:30 alle 12:00 o dalle 17:00 alle 19:00, o ancora consultare i siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale-bari.giustizia.it.

Bari, **li 21 novembre 2025**

Il Professionista Delegato
Avv. Giuseppe Ficele