



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



AVVISO DI VENDITA

(procedura esecutiva immobiliare n. 97/17 RGEI – delega 3/20, a cui sono riunite le procedure esecutive immobiliari n. 759/18 RGEI e 199/24 RGEI)

L'avv. Luigi Pansini del foro di Bari, professionista delegato alla vendita dalla Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Cutolo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 RGEI, alla quale sono riunite le procedure esecutive immobiliari n. 759/2018 RGEI e 199/2024 RGEI, in virtù di ordinanza dell'8/15.1.2020 e di provvedimento reso all'udienza del 10.7.2024,

AVVISA

che il **giorno 27 novembre 2025, a partire dalle ore 15.00** e per i cinque successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione di sabato e domenica) e, pertanto, **sino alle ore 15.00 del 4 dicembre 2025**, si procederà alla vendita senza incanto, **in modalità telematica asincrona** tramite la piattaforma **astetelematiche.it**, della piena proprietà del bene immobile di seguito indicato e analiticamente descritto nelle relazioni redatte dall'Arch. Bernardino Mongelli e depositate in data 28.8.2017 e in data 16.2.2023, allegate al fascicolo dell'esecuzione, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente e 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

Quota di 1/1 della piena proprietà delle porzioni di fabbricato sito in Adelfia (BA), via Isonzo n. 6, e precisamente:

- appartamento col numero interno 6, che si sviluppa su tre superfici comunicanti tra loro mediante scala interna, con accesso da autonomo cancelletto situato nel cortile interno cui si accede da apposita rampa in salita su via Isonzo e composto al piano terra di ingresso, soggiorno, cucina, bagno e pertinenziale antistante cortile; al primo piano di due vani, bagno, rispostigli e disimpegno; di pertinenziale sovrastante lastrico solare con volume tecnico; in catasto fabbricati al foglio 7, particella 1449, sub 24;
- pertinenziale locale garage con deposito al piano interrato, con accesso sia dalla rampa posta su via Isonzo n. 6 che da scala interna all'appartamento innanzi descritto, riportato in catasto fabbricati al foglio 7, particella 1449, sub 20.

Prezzo base: € 94,500,00 (euro novantaquattromila cinquecento/00) ==

Offerta minima per partecipare all'asta: € 70.875,00 (euro settantamila ottocento settantacinque) ==

Offerta minima in aumento: € 2.000,00 (euro duemila/00) ==

Dalle relazioni a firma dell'Arch. Bernardino Mongelli, depositate in data 28.8.2017 e 16.2.2023, e dalla certificazione notarile sostitutiva emerge che:

- in relazione al pertinenziale locale garage, è stata riscontrata la presenza di tramezzature interne realizzate in assenza di titolo autorizzativo, che sono destinate a demolizione e rimozione, con trasporto a rifiuto e smaltimento, i cui costi sono stati considerati ai fini della determinazione del prezzo base.

Gli oneri condominiali insoluti, alla data del presente avviso, ammontano a € 5.165,03; non vi sono lavori straordinari approvati. Il bene è occupato dai debitori.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Offerte di acquisto.

Chiunque, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dei beni immobili pignorati. 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 **astetelematiche.it**.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita, **e quindi entro le ore 12.00 del 20 novembre 2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaapvp.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.

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 cpc, comma 3, 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, comma 2, del 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 del Codice civile;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc.

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 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 a **"Proc. Esec. Imm. N. 97/2017", IBAN IT 08 S 01005 04199 000000097207**, acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro Spa, Agenzia Palazzo di Giustizia, Piazza De Nicola, 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 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari, 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. 97/2017", IBAN IT 08 S 01005 04199 000000097207**, acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro Spa, Agenzia Palazzo di Giustizia, Piazza De Nicola, Bari.

Il bonifico con causale **"Proc. Esecutiva n. 97/2017 R.G.E.I., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita

telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

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

2. Modalità della vendita telematica asincrona

- Il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea Spa**;
- il portale del gestore della vendita telematica è il sito **astetelematiche.it**;
- il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'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 **astetelematiche.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 e del bollo nei termini sopra specificati;
- 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.

4. Gara e aggiudicazione

- La durata della gara è fissata in giorni cinque (5) a far data dal 27.11.2025, ore 15.00, sino alle ore 15.00 del 4.12.2025.** 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.

- In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di

mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 cpc, comma 1, il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 cpc, 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 cpc, co. 3, n. 3), 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 cpc (v. art. 591-bis cpc, comma 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 **astetelematiche.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 **astetelematiche.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 a **"Proc. Esec. Imm. N. 97/2017", IBAN IT 08 S 01005 04199 000000097207**, acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro Spa, Agenzia Palazzo di Giustizia, Piazza De Nicola, Bari, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione.
È esclusa qualsiasi possibilità di rateizzazione del prezzo.
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

5. Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi 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, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto, ipotecarie e catastali*) è a carico dell'aggiudicatario, ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della/e relazione/i di stima.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

6. Pubblicità e visita degli immobili

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, a norma dell'art. 490 cpc, mediante: pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale pubblico delle vendite", sul sito ufficio del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it, sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it; pubblicazione per estratto su un quotidiano avente diffusione locale avente i requisiti di cui al terzo comma dell'art. 490 cpc; invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target ai residenti delle adiacenze degli immobili stagiti; affissione di n. 30 manifesti nel Comune di Adelfia (BA).

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "prenota una visita" presente nella scheda di dettaglio da visionare pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il custode/delegato Avv. Luigi Pansini, con studio in Bari (BA), via Dante Alighieri n. 87, telefono 080.5214340.
Bari, 22 luglio 2025.

Il professionista delegato
Avv. Luigi Pansini