

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso di vendita

Procedura esecutiva n. 476/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto avvocato Antonio Ricci, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio in Bari alla Via Calefati n. 42 (Studio Legale Antonucci), delegato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari al compimento delle operazioni di vendita ai sensi degli articoli 559, 569, 591 bis c.p.c. e 179 ter disp.att. c.p.c., con disposizione che la vendita sia effettuata con modalità telematica asincrona, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n.32, giusta ordinanza del 27.04.2026, per la procedura esecutiva n. 476/2023 R.G.Es, procede alla vendita dell'immobile pignorato;

tanto premesso

AVVISA

che il giorno **29 settembre 2026**, a partire dalle ore 17,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica), si terrà la vendita senza incanto ai sensi dall'art.571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica asincrona, della piena proprietà del seguente immobile così come desunta dalla consulenza tecnica di ufficio, alla quale in ogni caso ci si riporta per l'acquisizione delle notizie ulteriori, allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravante sui beni, e precisamente:

LOTTO UNO

- Unità immobiliare corrispondente ad una abitazione di tipo economico con accesso autonomo al piano rialzato di un edificio di tipo condominiale per residenze situato nel Comune di Cassano delle Murge; l'accesso è posto al 3° cancello sul corridoio condominiale che si estende al piano terra, lato sud. L'accesso al corridoio condominiale è sito in Via Sant'Agostino n. 8. L'appartamento ha accesso autonomo dal pianerottolo al piano rialzato, che si affianca al balcone – ballatoio, su cui insiste la porta di ingresso che immette direttamente nella stanza di soggiorno, con camino a legna in posizione d'angolo e dotata di finestra, da cui si accede in continuità con la zona attrezzata per cucina ed al vano del bagno, anche questi dotati di finestra sul balcone ballatoio; in posizione speculare alla finestra della zona cucina, si accede alla scala interna che collega al piano seminterrato e immette direttamente sul corridoio interno, ove si dispongono su un lato gli accessi diretti ad una piccola stanza ed al bagno completo di docci, entrambi con finestra sul corridoio esterno che si estende al piede della fascia di sistemazione a verde che raggiunge il piano terra; sul lato opposto del corridoio interno si pone l'accesso diretto ad un piccolo vano ripostiglio ed infine all'estremità del corridoio si pone l'accesso diretto ad una stanza di comoda ampiezza dotata di ampia finestra e di

porta-finestra con accesso diretto ad un piccolo patio coperto che si pone in continuità con

il corridoio esterno. Non risulta sia stato ultimato l'allacciamento dell'immobile alla rete idrico fognaria cittadina.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Cassano delle Murge (BA) al foglio 38 particella 985 subalterno 10, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale mq 79 escluse aree scoperte mq 72, rendita € 335,70 piano T-S1.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 42.500,00 (Euro Quarantaduemilacinquecento/00) offerta minima ai sensi dell'art.571, 2° comma, c.p.c. € 31.900,00 (Euro Trentunomilanovecento/00).

In entrambi in casi rilancio minimo di aumento: € 3.000,00.

CONDIZIONI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare l'offerta per l'acquisto del compendio pignorato. Le offerte di acquisto dovranno 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 della società **NOTARTEL SpA**, <https://astepubbliche.notariato.it>

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 22 settembre 2026 inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustizia cert.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 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 ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. 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 D.M. 32/2015:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dalla 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. 26.02.2015;

- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.;

- nel caso l'offerente sia di minore d'età, l'offerta deve essere sottoscritta o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da chi esercita la potestà, 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 rappresentante legale di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del Registro delle Imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o 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., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'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.

In ogni caso l'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva,

- l'anno ed il numero di ruolo della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, e in caso di pluralità di lotti, il numero del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base dell'esperimento d'asta, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo, comunque non superiore a centoventi giorni, dalla aggiudicazione;

- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura esecutiva R.G.Es. 476/2023 Trib. Bari IBAN IT 51 U 01005 04199 000000006076 presso BNL, agenzia c/o Palazzo Giustizia;

- la data, l'ora ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 476/2023 R.G.Es., lotto Uno, versamento cauzione";

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella elettronica di posta 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 dove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata:

- copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
 - documentazione attestante il versamento (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 stato addebitato la somma oggetto del bonifico;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali;
 - dichiarazione di presa visione della Consulenza Tecnica di Ufficio;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge;
 - se il soggetto è minorenne copia del documento di 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 è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di 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 non è fatta personalmente, ma a mezzo di un 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 soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
 - se l'offerta è presentata 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 di acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 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 tramite bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto di oneri bancari).

- Dichiarazione di presa visione della Consulenza Tecnica di Ufficio.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA.

- a) il gestore della vendita telematica è la società **NOTARTEL Spa**;
- b) il portale del gestore della vendita telematica è il sito <https://astepubbliche.notariato.it>;
- c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE.

L'esame delle offerte e lo svolgimento della eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <https://astepubbliche.notariato.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://astepubbliche.notariato.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 altre 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.

GARA ED AGGIUDICAZIONE

- a) Le parti possono assistere alla gara on line 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, si procederà a gara telematica, sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato, a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a

quanto previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se invece gli offerenti non danno luogo alla gara il Professionista Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi di pagamento più brevi e forme più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, l'offerta presentata per prima.

La durata della gara è fissata in 5 (cinque) giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale, a far data dalle ore 17,00 del 29.09.2026 e sino alle ore 17,00 del 06.10.2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della decadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

d) Prima di dare corso alla eventuale gara ai sensi dell'art.573, co.1, c.p.c., il Professionista 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 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 dalla 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 <https://astepubbliche.notariato.it>. sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma <https://astepubbliche.notariato.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 intestati alla procedura, nel termine indicati in offerta, ovvero in mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art.22 d.lgs. 21 novembre 2007 n.231 e dell'art.585 comma 4 c.p.c. sulla base del modulo che verrà fornito da Delegato, il quale sarà onerato del deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario, in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.

L'inadempimento del versamento del saldo prezzo nei tempi indicati nell'avviso di vendita o la mancanza della dichiarazione antiriciclaggio saranno segnalati dal Delegato, con appo

sita istanza, con la quale chiederà l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del G.E.

CONDIZIONI DI VENDITA GENERALI

1) L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto – eventualmente locativo – in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, frutto, onere, ragione e azione e con i proporzionali diritti ed oneri di condominio. La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2) La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario del fabbricato potrà, ricorrendone i presupposti e nei casi e termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46, comma V e 40 comma VI della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, sua registrazione, voltura catastale, pagamento delle imposte/o sul valore aggiunto) nonché i compensi del professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che il bene è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, con spese a carico della procedura. Nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio del bene, per l'eventualità in cui risulti occupato dal debitore o da eventuali terzi senza titolo.

- 5) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica.
- 6) Il prezzo indicato a base d'asta prevede che gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale sono a carico dell'acquirente.
- 7) Non vi è possibilità di rateizzazione del prezzo.
- 8) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

P U B B L I C I T À

Il presente avviso, per il tramite dello staff di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 90 giorni prima della data della vendita, dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nella denominata "portale delle vendite pubbliche"

Inoltre, almeno 100 giorni prima della data della vendita, Il Delegato richiederà allo staff della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it, di cui la gestione tecnica è affidata alla società. La pubblicazione dell'avviso e della ulteriore documentazione sarà effettuata sempre dal soggetto incaricato almeno 90 giorni prima della vendita. Inoltre il soggetto incaricato, almeno 45 giorni prima della data della vendita stessa, provvederà ad inserire l'avviso, per una sola volta, sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK ovvero mediante altro servizio equivalente offerto dall'operatore; provvederà all'affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Presso l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A in Bari alla via Roberto da Bari, 135, dalle ore 9,00 alle 13,00 e dalle ore 14:00 alle 18:00 ed al numero di telefono 080/9265158 è possibile ricevere maggiori informazioni ed 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 Delegato alla vendita avv. Antonio Ricci (tel. 080/5232371 – cell. 3492105552 avv.antonioricci@tiscali.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il portale delle vendite pubbliche.

Bari, 27 maggio 2026

Avvocato Antonio Ricci