

TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 343/2024 RGE
GIUDICE DOTT. ANTONIO RUFFINO
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

* * *

Il sottoscritto **Avv. Emilio Curci**, con studio in Bari alla Via Principe Amedeo n. 164 - tel. 0802072068, PEC emiliocurci@legalmail.it, professionista delegato alla vendita nella procedura indicata in epigrafe con ordinanza del 25.03.2026, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **13 ottobre 2026, a partire alle ore 16:00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e, pertanto, **sino alle ore 16:00 del giorno 20 ottobre 2026**, si terrà la VENDITA SENZA INCANTO, con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella relazione depositata unitamente ai relativi allegati, redatta dall'Esperto, Ing. Francesco Bracciolini, allegata al fascicolo telematico della presente procedura esecutiva che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché la regolarità amministrativa ed urbanistica degli stessi:

LOTTO UNICO – piena proprietà (1/1) del seguente fabbricato:

abitazione sita in Bari (BA) al via G. Bovio nr.118 al piano secondo, costituita da due camere, un ripostiglio, una cucina, un bagno soppalcato ed un balconcino. Completano il bene anche un locale ammezzato ubicato nel corpo scale fra il primo ed il secondo piano, censita in Catasto Urbano di Bari al foglio 25; particella 707; sub 36; categoria A/3; classe 6; consistenza 4,5 vani; superficie catastale totale 58mq; totale escluse aree scoperte 57mq; rendita € 871,52, confinante a nord con via Bovio, a sud con altra proprietà, a ovest con altra proprietà, a est con altra proprietà

- *Prezzo base:* € **52.660,00**

- Offerta in misura minima: € **39.495,00**

- Offerta minima in rialzo per eventuale gara tra gli offerenti: € **1.000,00**

Si fa esplicita esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Chiunque, escluso il debitore, di persona o a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., è ammesso a presentare offerta d'acquisto.

- L'offerta d'acquisto dovrà essere presentata 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 del Gestore "Abilio s.p.a." all'indirizzo web www.venditegiudiziarieitalia.it
;

- l'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° (quinto) giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, quindi entro le **ore 12:00 del 6 ottobre 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**;

l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del 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 e gli allegati mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, 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).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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, residenza, domicilio, stato civile e recapito telefonico dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- 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, 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, risalente a non più di tre mesi.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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.

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 altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data fissata per l'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;
- 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 della somma a cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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 tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), 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 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 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.

Versamento cauzione:

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 denominato "Proc. Esec. Imm. n. 343/2024 RGE", acceso presso la BNL S.p.a. - Agenzia Palazzo di Giustizia, avente il **seguito IBAN: IT73P010050419900000003574** con causale "**Procedura esecutiva immobiliare n. 343/2024 RGE Tribunale Bari - versamento cauzione**".

L'accredito della somma versata a titolo di cauzione dovrà risultare entro il giorno fissato per la 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, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve, altresì, provvedere a pagare il bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, 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 all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Soggetti e piattaforma

Il gestore della vendita telematica è la società **Abilio s.p.a.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito <https://www.venditegiudiziarieitalia.it>

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica all'indirizzo web <https://www.venditegiudiziarieitalia.it>.

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 **portale del Gestore designato** accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte il giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita dal sottoscritto professionista delegato, che, verificata la validità e tempestività delle offerte, l'effettivo accredito della cauzione ed il pagamento bollo e, dato avviso, di ogni fatto eventualmente sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene posto in vendita, darà inizio alle operazioni di vendita.

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 in grado di assicurare l'anonimato.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

Offerta unica

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di mancata connessione da parte del medesimo unico offerente.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo) e non vi sono altre offerte, si provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando 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.

Offerte plurime

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta (tanto anche in presenza di due o più offerte di pari importo) 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, si procederà all'aggiudicazione 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 dell'eventuale gara è fissata in giorni cinque, escluso sabato e festivi, con inizio e termine nei giorni ed all'ora indicati nel presente avviso; 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 concesso.

All'esito, non si farà luogo all'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, nel caso in cui, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, provvedendosi all'aggiudicazione nel caso contrario.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., tramite la piattaforma della vendita telematica, si comunicherà agli offerenti l'eventuale presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c..

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del Gestore sopra indicato 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 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://venditegiudiziarieitalia.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.

Aggiudicazione

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**, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), secondo Cassazione n. 18421/2022.

Si precisa che entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo e che, in ogni caso non sarà possibile depositare eventuali istanze di proroga, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile.

In caso di mancato versamento l'aggiudicazione sarà revocata con conseguente perdita della cauzione già versata.

Nello stesso termine fissato per il versamento del prezzo, inoltre l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. deve fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 in materia di antiriciclaggio, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa dell'immobile.

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 DI VENDITA

1) L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze non potranno dà luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali dell'anno in corso e

dell'anno precedente non pagati dal pignorato – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. Att. c.p.c. si precisa che, dal punto di vista della legittimità urbanistica, sulla base delle risultanze emerse a seguito degli accessi agli atti effettuati presso gli uffici comunali del Comune di Bari sono state visionate le relative pratiche edilizie come di seguito specificato.

A seguito di tali ricerche, è stato reperito il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale rilasciato in data 11 luglio 1952 con allegato stralcio di elaborato grafico del progetto di “*sopraelevazione di un piano in via Bovio 118*” (vedi All.G). Il CTU ha potuto reperire, inoltre, la Licenza di Costruzione n. 567 del 21 giugno 1956 intestata a ----- che veniva concessa a seguito di presentazione del progetto di sopraelevazione del 2° e 3° piano. Si evidenzia che nell'elaborato grafico sono state riportate a mano delle annotazioni e delle modifiche grafiche alle quali non risulta sia succeduta alcuna pratica edilizia. Dalla cronologia compilata risulta che le attività edilizie sono state terminate in data 26 luglio 1957 (vedi All.G Perizia). Inoltre, è stato reperito il certificato di Collaudo redatto dall'ing. Nicola Monaco in data 04 dicembre 1956 (vedi All. H Perizia) e l'autorizzazione di abitabilità del 26 luglio 1957 a firma del prof. Avv. Pasquale Del Prete (vedi All.I Perizia).

Si precisa che ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, voltura catastale, imposta di registro o IVA, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario.

È, altresì, a carico dell'aggiudicatario l'onorario del professionista delegato per gli incombeni successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione vincoli pregiudizievoli e quant'altro.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Le spese relative alla cancellazione delle formalità gravanti su quanto oggetto della presente vendita sono a carico della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, avvenuta l'aggiudicazione si provvederà alla liberazione dell'immobile pignorato senza oneri per l'aggiudicatario; se adibito ad abitazione dal debitore e dai suoi familiari si provvederà alla liberazione dopo il decreto di trasferimento senza oneri per l'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e delle relazioni di consulenza tecnica, agli atti della procedura e che potranno essere consultate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero, con gli estremi della procedura, sul “portale vendite pubbliche” nonché sui siti internet www.tribunale.bari.it - www.giustizia.bari.it il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Avv. Emilio Curci, presso il proprio studio in Bari alla Via Principe Amedeo n. 164, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione previo appuntamento telefonico o telematico, ovvero

concordare visite all'immobile con il sottoscritto custode, sempre previo appuntamento da prenotare mediante richiesta on line tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITÀ

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 giorni prima della data dell'incanto, mediante inserimento del presente avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti web www.tribunale.bari.it e www.giustizia.bari.it;
- almeno 45 giorni prima della data dell'incanto, mediante pubblicazione per estratto su quotidiano di informazione locale, invio dell'estratto, attraverso servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile pignorato e attraverso la pubblicazione 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 20/05/2019).

Bari, 18 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Emilio Curci