

Studio Legale
Avv. Roberto Campi

Bari, 70123, Corso Giuseppe Mazzini n.61, cell.340.5936907
Ruvo di Puglia, 70037, Vanella Palumbo Vargas n.2, Tel e fax. 080.3601106
Napoli, 80100, Via Monte di Dio n.14, Palazzo Serra di Cassano(studio Avv.
Renato Fiorentino)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. **Roberto CAMPI**, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Alberto Ruffino**, nella procedura esecutiva immobiliare n. **214/2025** R.G.Es.I. Trib. Bari, in virtù di Ordinanza del 16 luglio 2026.

Avvisa

che il giorno **20 gennaio 2027, a partire dalle ore 9,30** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione tecnica d'ufficio depositata il 24 aprile 2026, redatta dall'ARCH. Enrica Irace e depositata in Cancelleria, allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, ad ogni effetto di legge, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

1)Diritto di proprietà per 1/1 dell'appartamento ubicato in Bari, sito alla II traversa strada rurale Capo Scardicchio nr.23 scala B. Il corpo di fabbrica ha una forma abbastanza regolare, è composto due piani interrati, da nove piani in elevazione oltre il piano terra. Il bene è dotato di ascensore che conduce ai singoli piani che disimpegnano ognuno tre unità immobiliari. La struttura dell'immobile risulta composta da travi e pilastri ed orizzontamenti costituiti da solai in latero cemento.

Il prospetto dell'edificio è trattato con pitturazione al quarzo di colore chiaro mentre i balconi sono confinati in parte da parapetto marrone ed in parte da un basso parapetto con sovrastante ringhiera in metallo di colore bianco. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in ottime condizioni. L'unità immobiliare è costituita da un openspace con ingresso-soggiorno-pranzo, due camere di cui una dotata di cabina armadio, un bagno, il tutto completato da un ampio balcone nel quale è stato ricavato angolo cottura nella porzione chiusa da veranda abusiva. La copertura degli ambienti dell'unità immobiliare è realizzata con soffitti piani. Si evidenzia che il balcone, durante il corso del sopralluogo, è risultato parzialmente chiuso da una veranda abusiva. Il CTU ha pertanto ritenuto debba essere ripristinato lo stato di quanto asseverato nella documentazione reperita. Per tali motivi nei conteggi delle superfici è stato considerato l'intero balcone.Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato ottimo. La superficie del bene, a seguito di rilievi risulta essere:Ingr.-soggiorno-pranzo-disimpegno mq 20,51, Bagno mq 4,18, Camera 1 mq 6,78, Camera 2 mq 12,38, Cabina armadio mq 3,83, **per una superficie totale pari a mq 47,68.**

2) diritto di proprietà di 1/1 del box auto sito in Bari alla II traversa strada rurale Capo Scardicchio nr.21 in Bari.L'accesso all'area di manovra è in comune con altri box. Il bene è delimitato da una saracinesca elettrica, attualmente è utilizzato come deposito di masserizie. La sua forma è irregolare e dotato di impianto elettrico, le pareti ed il soffitto non sono risultati rifiniti in quanto presentano

gli elementi costruttivi a vista e non sono stati pittati con alcun colore. Lo stato di manutenzione e conservazione del box auto complessivamente è risultato buono. **La superficie del bene, a seguito di rilievi risulta essere pari a mq 15,19.**

Per ciò che concerne la regolarità edilizia il CTU ha reperito il Permesso di Costruire n.443/08 del 14/07/2010 per “Realizzazione di fabbricato per uffici ed abitazioni comparto A – LOTTI nr.18 - 19”, a firma dell’ing. Lucio Giordano con il quale, a seguito di “Lottizzazione n.122/92 – “Fondazione S. Nicola ed altri””, è stato realizzato l’unità immobiliare ed il box auto oggetto di pignoramento dall’impresa Belvedere 90 s.r.l.. Successivamente l’ing. Lucio Giordano ha presentato la SCIA nr.1052/11 del 06/12/2011 prot. 287886 per “Sistemazione complessiva delle aree a verde e dei parcheggi e ridistribuzione dei volumi residenziali e direzionali dei fabbricati siti in Bari nei pressi dell’ospedale regionale S. Paolo – Lottizzazione n.122/92 – “Fondazione S. Nicola ed altri”” della quale si allega anche uno stralcio dell’elaborato grafico. In data 01/03/2012 l’impresa inviava comunicazione all’ufficio tecnico del Comune di Bari dichiarando che i lavori erano stati ultimati (vedi All.M). In data 16/01/2014 al prot.10078 l’ing. Lucio Giordano depositava una dichiarazione di Agibilità dichiarando che le opere erano state realizzate e collaudate, asseverando la conformità del progetto ed attestando “la conformità dell’opera al progetto presentato e la sua agibilità” ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.. Inoltre, è stato reperito l’atto di vincolo a parcheggio (per unità immobiliari ad uso residenziale) del 07/10/2009 a rogito Notar Prof. Michele Buquicchio rep. n.39090 racc. n.15583 registrato all’Agenzia delle Entrate di Bari l 13/10/2009 al n. 20380/1T. Dagli elaborati reperiti si evince che l’unità immobiliare è conforme a quanto visionato durante il corso del sopralluogo ad esclusione della veranda che chiude parzialmente il balcone, per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo.

L’immobile esecutato è pervenuto alla debitrice esecutata per atto di compravendita del notaio Michele Buquicchio dell’8 giugno 2012, rep 42794/17615 trascritto a Bari il 3 luglio 2012 ai n.ri 25741/19648, alla società venditrice i terreni pervennero con atto del notaio Michele Buquicchio del 12 gennaio 2011, rep 40915/16555 trascritto a Bari il 20 gennaio 2011 ai n.ri 2182/1325, alla società venditrice i terreni pervennero per atto del notaio Michele Buquicchio del 1 febbraio 2007, rep 35244/13770 trascritto a Bari il 1 marzo 2007 ai n.ri 13491/9389 ed ai venditori pervennero per atto del notaio Paolo Di Marcantonio del 6 agosto 1996, rep 90279 trascritto a Bari l’8 agosto 1996 ai n.ri 23725/18014.

L’appartamento è identificato al Catasto Fabbricati di Bari(Ba) al **foglio 16, particella 607, sub 258, (ex sub 136)**, categoria A/3; classe 4; consistenza 3,5 vani; superficie catastale totale 63 mq; totale escluse aree scoperte 56 mq. rendita € 497,09, Il traversa strada rurale Capo Scardicchio n. 23; scala B; piano 1

Il box auto è identificato al Catasto Fabbricati di Bari(Ba) al **foglio 16; particella 607; sub 23**; categoria C/6; classe 3; consistenza 14mq, rendita € 97,61; Il traversa strada rurale Capo Scardicchio n. 21; piano S2; dati superficie Totale 15 mq

Stato di occupazione: occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base: € 82.875,00

Offerta minima ammissibile € 62.156,25

Rilancio minimo di € 1.650,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- Offerte di acquisto. Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale della ASTETRASPARENTI SRL, ovvero sul sito www.astetrasparenti.fallcoaste.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le **ore 12,00 del 13 gennaio 2027**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovrà riportare i 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 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, c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso **non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione**);
- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c ***Iban: IT78A0884441650000000710932, intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.214/2025 RGE del Tribunale di Bari, acceso presso la B.C.C. di Santeramo in Colle, agenzia di Ruvo di Puglia;***
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n 214 del 2025 R.G.E.**, 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

- a) Il gestore della vendita telematica è la società ASTETRASPARENTI SRL;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il www.astetrasparenti.fallcoaste.it
- c) 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 sarà effettuato 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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

4. Gara e aggiudicazione

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

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. La durata della gara è fissata in giorni 5 (lavorativi escluso il Sabato e la Domenica) a far data dalle ore **09.30 del 20 gennaio 2027** sino alle ore **09.30 del 27 gennaio 2027**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591-bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma 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: la piattaforma www.astetrasparenti.fallcoaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo mediante bonifico diretto sul conto **Iban:IT78A0884441650000000710932**, intestato alla **procedura esecutiva immobiliare n.214/2025 RGE del Tribunale di Bari, acceso presso la B.C.C. di Santeramo in Colle, agenzia di Ruvo di Puglia** o mediante uno o più assegni circolari intestati alla detta procedura esecutiva, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (in caso di bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. **L'importo degli oneri tributari e del compenso del delegato a suo carico, saranno indicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo e con le stesse modalità.** L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

Ulteriore assistenza è fornita anche dalla ASTETRASPARENTI SRL a mezzo della mail info@astetrasparenti.it; astetrasparenti.it@gmail.com o tramite contatto telefonico al n. 089/9355250, nonché dal Delegato alla vendita Avv. Roberto CAMPI (tel.3405936907, email: avv.robertocampi@libero.it), sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it. Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, addì 15 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto Campi