

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 47/2025 R.G.E.I.

L'avvocato Roberta Mastrorilli, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. **47/2025 R.G.E.I.**, giusta ordinanza del 30/07/2026, Delega 145/2026.

AVVISA

Che il giorno **25 gennaio 2027, a partire dalle 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 01 febbraio 2027**, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, tramite la piattaforma web astetelematiche.it del bene sotto indicato e analiticamente descritto nella relazione depositata in data 10 aprile 2026, redatta dall'Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Alessandra Giordano, 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 e oneri a qualsiasi titolo gravante sul bene:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Bari (BA), nel quartiere Carbonara, alla via Principe nn. 14-16. Trattasi di casa composta da due vani e accessori al piano primo e da due vani al piano interrato, per una superficie convenzionale complessiva di 51,75 mq. L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari, come segue: a) Foglio 23, particella 1954, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 129,11, indirizzo via Principe n. 16, piano primo; b) Foglio 23, particella 1954, subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale € 103,29, indirizzo via Principe n. 14, piano S1. L'unità immobiliare, risulta essere in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sia interna che esterna. Gli infissi interni, ove presenti, risultano fatiscenti, mentre quelli esterni sono murati. L'immobile si presenta, nel complesso, in stato di degrado e abbandono. Si rileva, inoltre, che la porta di accesso e

una finestra, entrambe ubicate al piano primo, risultano murate esternamente mediante mattoni forati. Le pareti del cespite risultano intonacate ma in pessimo stato conservativo, i pavimenti sono costituiti da gres porcellanato e gli impianti tecnologici, elettrici, idrico-fognari, sono presenti ma non funzionanti. Il cespite, soluzione immobiliare singola confina con via Principe, con proprietà per due lati e con proprietà Si trova a pochi metri dalla piazza Umberto I, nel quartiere Carbonara di Bari ed è ben servito dalla presenza di diverse attività commerciali. Sotto il profilo catastale, non sussiste corrispondenza tra le dimensioni indicate nella planimetria catastale depositata agli atti del N.C.E.U. di Bari e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo. Si rende, pertanto, necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale presso i competenti uffici del N.C.E.U. di Bari, mediante presentazione di pratica DOCFA, al costo di circa € 600,00 (seicento/00), oltre oneri fiscali, importo già detratto e considerato nella valutazione di stima finale del cespite dal CTU. Il cespite oggetto del pignoramento non è fornito di APE. L'immobile di costruzione antecedente il 1° settembre 1967 è stato acquistato con atto di compravendita del 27/05/2022 a rogito del notaio Della Monica Arturo, Rep. n. 62636 e trascritto in Bari il 29/05/2022 ai nn. 22786/16254, per la piena proprietà (1/1) dell'esecutato.

L'immobile risulta libero e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base: € 48.782,14 (quarantottomilasettecentottantadue/14)

Rilancio minimo: € 980,00 (novecentottanta/00)

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con decimali è necessario arrotondare per eccesso)

Offerta minima ammissibile: € 36.587,00 (trentaseimilacinquecentoottantasette/00)
(pari al 75% del prezzo base)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

1.- Offerte di acquisto. Ognuno tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, 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 sulla piattaforma **www.astetelematiche.it**.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno **18 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.

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 più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di un 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 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. 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 ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (delegato);
- la data delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, nonchè 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 alla **“Pr. Es 47-2025 RGE Trib Bari”, IBAN IT 08E0100504199000000010645 acceso presso BNL Agenzia Palazzo di Giustizia Bari;**
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **“Proc. Esecutiva n. 47/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”;**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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, nonchè 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 formulata 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.

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 alla procedura.

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** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta è 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 da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

2. Modalità della vendita telematica asincrona:

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A;

b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è il sito **www.astetelematiche.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.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 ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale **www.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.

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) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) a far data **dalle ore 16:00 del 25 gennaio 2027 sino alle ore 16:00 del 01 febbraio 2027** (escludendo il sabato 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 nel presente 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 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 **www.astetelematiche.it** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonchè 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.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 nè 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, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), secondo Cass. 18421/2022. Non è ammessa la rateizzazione del prezzo. L'aggiudicatario, all'atto del versamento del saldo-prezzo e, comunque entro l'emissione del decreto di trasferimento è, altresì, 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 sarà fornito dal Delegato. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo o anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il delegato: 1) segnalerà con apposita istanza, l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con ulteriori conseguenze di legge); 2) con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.

h) In caso di aggiudicazione, laddove l'immobile non sia stato già liberato e l'aggiudicatario intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, l'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura, prima del deposito del decreto di trasferimento del Giudice dell'esecuzione. Si avverte, pertanto, che solo in presenza di tale istanza di liberazione da parte dell'aggiudicatario la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.

L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, 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, nè 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Erogazione mutui ipotecari a favore degli aggiudicatari

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra ABI ed il Tribunale di Bari, sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo sino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile, a tassi e condizioni prestabilite da una delle banche che hanno dato la loro disponibilità nonché presso le eventuali banche che aderiranno.

Per maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata, per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle offerte, gli interessati potranno rivolgersi alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., al numero di tel. 0586/20141, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalla 14:00 alle ore 18:00, email: assistenza@astetelematiche.it; vendite@astegiudiziarie.it, nonché al Delegato alla vendita avv. Roberta Mastrorilli (tel. 080 5227412, e-mail: robertamastrorilli@gmail.com),

L'avviso di vendita e la documentazione prevista saranno pubblicati secondo le modalità e nei termini stabiliti dall'ordinanza di delega del 30 luglio 2026, anche sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 25 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Firmato digitalmente

Avvocato Roberta Mastrorilli