

TRIBUNALE DI BARI – SECONDA SEZIONE CIVILE
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA
GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 6765/2024 R.G.

Io sottoscritto Avv. Chiara Ferrulli, con studio in Altamura (BA) al Viale Regina Margherita n. 30/bis, Professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice del Tribunale di Bari – Seconda Sezione Civile – Dott. Antonio Ruffino – giusta provvedimento reso in data 17.07.2026 nel giudizio di divisione in epigrafe indicato,

AVVISO che:

il giorno **16 DICEMBRE 2026** dalle ore 16:00 si procederà alla vendita senza incanto in modalità esclusivamente telematica, sul portale www.astepubbliche.notariato.it, con gara in caso di più offerenti degli immobili come di seguito descritti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Bitritto (BA) - via I° Resa n. 20, piano seminterrato

Locale residenziale composto da un vano al piano seminterrato alla via Resa n. 20 in Bitritto (BA)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 649, Sub. 1, Categoria A5, Classe 1, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale 17 mq, Rendita € 22,21, Piano S1.

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

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Bitritto (BA) - via I° Resa n. 10, piano terra

Magazzino e locale deposito composto da piano rialzato e primo piano alla via I° Resa n.10 in Bitritto (BA)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 645, Sub. 2, Categoria C2, Classe 3, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale 32 mq, Rendita € 55,78, Piano T-1.

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

- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Bitritto (BA) - via I° Resa snc, piano seminterrato

Locale residenziale composto da un vano al piano rialzato ed un vano al primo piano con sovrastante lastrico solare alla via Prima Resa snc in Bitritto (BA)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 649, Sub. 2, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale 132 mq, Rendita € 29,95, piano 1-2.

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

• **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Bitritto (BA) - via I° Resa n. 12-14-16, piano seminterrato

Fabbricato civile composto da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e sovrastante lastrico solare alla via Resa n. 12-14-16 in Bitritto (BA)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 647, Sub. 4, Categoria A4, Classe 7, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 100 mq, Rendita € 268,56, Piano S1-T-1.

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

Regolarità edilizia: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Gli immobili pignorati sono di epoca di molto antecedente al 01/09/1967 e per la regolarizzazione delle difformità rilevate risulta necessario l'avvio di una pratica comunale SCIA con opere in sanatoria per fusione con altre unità immobiliari pignorate e cambio di destinazione d'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: esiste il certificato energetico degli immobili / APE per i beni nn. 1, 5, 6. Non è previsto il certificato energetico dell'immobile/APE per il bene n. 4. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato al quale appartengono anche altri immobili pignorati del lotto in questione, non hanno parti in comune con altri immobili di proprietà di terzi.

Prezzo base d'asta: € 101.225,00

Offerta minima: € 75.919,00 (somma pari al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo: € 3.000,00

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bitritto (BA) - via Loconte n. 5, piano terra

Magazzino e locale deposito composto da un vano al piano terra alla via Loconte n. 2 in Bitritto (BA)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 431, Sub. 3, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 27 mq, Rendita € 55,31, Piano T.

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

• **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Bitritto (BA) - via Loconte n. 7, piano terra

Locale residenziale composto da un vano al piano terra alla via Loconte n. 7 in Bitritto (BA)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 431, Sub. 4, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale 32 mq, Rendita € 25,31, Piano T.

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

Regolarità edilizia: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Gli immobili pignorati sono di epoca di molto antecedente al 01/09/1967 e per la regolarizzazione delle difformità rilevate risulta necessario l'avvio di una pratica comunale SCIA con opere in sanatoria per fusione con altre unità immobiliari pignorate e cambio di destinazione d'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non è previsto il certificato energetico dell'immobile / APE per il bene n. 2. Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE per il bene n. 3.

Prezzo base d'asta: € 30.550,00

Offerta minima: € 22.913,00 (somma pari al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo: € 3.000,00

LOTTO 3

• **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Bitritto (BA) - Contrada La Guardia in agro di Bitritto

Terreno qualità uliveto

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 222, Qualità Oliveto, Classe 3, Superficie 513 mq, Reddito dominicale € 2,12, Reddito agrario € 1,32.

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Bitritto (BA) in data 24/07/2023 e rilasciato in data 26/07/2023 dal quale si evince che l'immobile ha la destinazione urbanistica Zona di tipo "E" - Sottozona EN: aree agricole per la conduzione agricola normale - artt. 36-37 delle N.T.A.

• **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Bitritto (BA) - Contrada La Guardia in agro di Bitritto

Terreno qualità uliveto

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 220, Qualità Oliveto, Classe 3, Superficie 572 mq, Reddito dominicale € 2,36, Reddito agrario € 1,48.

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Bitritto (BA) in data 24/07/2023 e rilasciato in data 26/07/2023 dal quale si evince che l'immobile ha la destinazione urbanistica Zona di tipo "E" - Sottozona EN: aree agricole per la conduzione agricola normale - artt. 36-37 delle N.T.A.

• **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Bitritto (BA) - Contrada La Guardia in agro di Bitritto

Terreno qualità uliveto

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 221, Qualità Oliveto, Classe 3, Superficie 565 mq, Reddito dominicale € 2,30, Reddito agrario € 1,41.

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Bitritto (BA) in data 24/07/2023 e rilasciato in data 26/07/2023 dal quale si evince che l'immobile ha la destinazione urbanistica Zona di tipo "E" - Sottozona EN: aree agricole per la conduzione agricola normale - artt. 36-37 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 3.300,00

Offerta minima: € 2.475,00 (somma pari al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo: € 500,00

LOTTO 4

• **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Bitritto (BA) - Contrada Chiusoprillo in agro di Bitritto

Terreno qualità uliveto

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 339, Qualità Oliveto, Classe 2, Superficie 734 mq, Reddito dominicale € 3,22, Reddito agrario € 1,90.

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Bitritto (BA) in data 24/07/2023 e rilasciato in data 26/07/2023 dal quale si evince che l'immobile ha la

destinazione urbanistica Zona di tipo "E" - Sottozona EN: aree agricole per la conduzione agricola normale - artt. 36-37 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 1.468,00

Offerta minima: € 1.101,00 (somma pari al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo: € 500,00

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bitritto (BA) - Contrada La Russa in agro di Bitritto

Terreno qualità uliveto (in catasto mandorleto)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 15, Qualità Mandorleto, Classe 3, Superficie 148 mq, Reddito dominicale € 0,54, Reddito agrario € 0,27.

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Bitritto (BA) in data 24/07/2023 e rilasciato in data 26/07/2023 dal quale si evince che l'immobile ha la destinazione urbanistica Zona di tipo "E" - Sottozona EN: aree agricole per la conduzione agricola normale - artt. 36-37 delle N.T.A.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Bitritto (BA) - Contrada La Russa in agro di Bitritto

Terreno qualità uliveto (in catasto mandorleto)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 16, Qualità Mandorleto, Classe 3, Superficie 169 mq, Reddito dominicale € 0,61, Reddito agrario € 0,31.

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Bitritto (BA) in data 24/07/2023 e rilasciato in data 26/07/2023 dal quale si evince che l'immobile ha la destinazione urbanistica Zona di tipo "E" - Sottozona EN: aree agricole per la conduzione agricola normale - artt. 36-37 delle N.T.A.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Bitritto (BA) - Contrada La Russa in agro di Bitritto

Terreno qualità uliveto (in catasto mandorleto)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Mandorleto, Classe 3, Superficie 624 mq, Reddito dominicale € 2,26, Reddito agrario € 1,13.

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Bitritto (BA) in data 24/07/2023 e rilasciato in data 26/07/2023 dal quale si evince che l'immobile ha la destinazione urbanistica Zona di tipo "E" - Sottozona EN: aree agricole per la conduzione agricola normale - artt. 36-37 delle N.T.A.

• **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Bitritto (BA) - Contrada La Russa in agro di Bitritto

Terreno qualità uliveto (in catasto mandorleto)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 20, Qualità Mandorleto, Classe 3, Superficie 656 mq, Reddito dominicale € 2,37, Reddito agrario € 1,19.

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Bitritto (BA) in data 24/07/2023 e rilasciato in data 26/07/2023 dal quale si evince che l'immobile ha la destinazione urbanistica Zona di tipo "E" - Sottozona EN: aree agricole per la conduzione agricola normale - artt. 36-37 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 3.194,00

Offerta minima: € 2.396,00 (somma pari al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo: € 500,00

LOTTO 6

• **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Bitritto (BA) - Contrada Pozzo Prigiano in agro di Bitritto

Terreno qualità uliveto

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 95, Qualità Oliveto, Classe 3, Superficie 892 mq, Reddito dominicale € 3,69, Reddito agrario € 2,30.

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Bitritto (BA) in data 24/07/2023 e rilasciato in data 26/07/2023 dal quale si evince che l'immobile ha la

destinazione urbanistica Zona di tipo "E" - Sottozona EN: aree agricole per la conduzione agricola normale - artt. 36-37 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 1.784,00

Offerta minima: € 1.338,00 (somma pari al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo: € 500,00

Per altri dati sugli immobili -anche in ordine allo *status* urbanistico ed edilizio- si rimanda alla perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal Giudice, Ing. Ignazio Basile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate da chiunque, **esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, 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 www.astepubbliche.notariato.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro e non oltre le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'apertura della vendita telematica** (ovvero: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di mercoledì 16 dicembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12:00 di mercoledì 09 dicembre), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta telematica 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. 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. 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 intendono acquistare congiuntamente, anche a mezzo di avvocato che partecipi per persona da nominare).

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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 (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), residenza e, se diverso, domicilio del soggetto offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- 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. 26.02.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve 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.

Se l'offerente-avvocato diviene aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare dinanzi al Professionista delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando la relativa procura rilasciata nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con l'avvertenza che in difetto rimarrà obbligato in proprio.

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 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, che dovrà riportare la causale "GIUDIZIO DI DIVISIONE n. R.G., lotto n., versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettornica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- 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 (salva 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 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 è formulata da più persone, copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 6765/2024 R.G. – TRIBUNALE DI BARI - SECONDA SEZIONE CIVILE, IBAN IT 81 G 01005 04199 000000010639**, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con la seguente causale: "GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 6765/2024 R.G., LOTTO , VERSAMENTO CAUZIONE".

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 effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà 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 n. 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, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al Giudice, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'offerta non è efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale www.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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.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.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;

- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) **La gara con modalità esclusivamente telematica si svolge sul sito www.astepubbliche.notariato.it a partire dal giorno 16 dicembre 2026 dalle ore 16:00 fino al giorno 23 dicembre 2026 alle ore 16:00 (durata di 5 giorni lavorativi, esclusi sabati, domeniche e festività secondo il calendario nazionale), salvo la presentazione di ulteriori rilanci.** 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 di seguito previsto. 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 Giudice, 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.

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 presentazione di **più offerte valide**, si procederà a **gara telematica** sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara 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) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.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 e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma www.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.

f) 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), giusta Cass. n. 18421/2022.

Nel caso in cui la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia (ossia, nei casi in cui il pignoramento sia stato notificato al debitore successivamente al 01.03.2023), all'atto del versamento del saldo-prezzo, e comunque

entro l'emissione del decreto di trasferimento, 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.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, 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 Giudice (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 2. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di precedenti 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. Di seguito al provvedimento del Giudice ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente a bandire un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà confermare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del Professionista delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato.

CONDIZIONI GENERALI VALIDE PER LA VENDITA

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese per la cancellazione sono a carico della procedura, eccetto gli onorari in favore del Professionista delegato alla vendita che sono a carico dell'aggiudicatario.

L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

La vendita sarà disposta a corpo e non a misura, con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni suindicati, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita si deve considerare come forzata e, quindi, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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, inconoscibili o 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.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella relazione di stima e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella ordinanza e nell'avviso di vendita e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso di vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore e si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, e nei termini previsti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

Tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nel bene immobile oggetto della presente vendita al momento della consegna saranno ad esclusive cure e spese dell'acquirente.

I partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti dalle banche.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con il decreto di trasferimento emesso dal Giudice a seguito dell'integrale pagamento del prezzo e di quanto dovuto per spese ed imposte. Il decreto di

trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:

- sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”;
- sui siti internet www.spazioaste.it, www.tribunale.bari.it, www.giustizia.bari.it, www.asteannunci.it e www.astegiudiziare.it;
- sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c.;
- 30 manifesti verranno affissi nel Comune ove sono siti gli immobili in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo;
- l'estratto sarà inviato, attraverso il servizio di *Postal Target*, ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiati.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere chieste al Professionista delegato al numero 080.4037029 - cell. 338.8256133, ovvero, tramite *e-mail* all'indirizzo chiaraFerrulli@libero.it o tramite p.e.c. ferrulli.chiara@avvocatibari.legalmail.it

Per curare la visita degli immobili della presente vendita, occorrerà compilare la richiesta di prenotazione *on line* tramite il link “prenota visita immobile” presente nella scheda del bene da visionare pubblicata sul sito pvp.giustizia.it o contattare direttamente il Custode del bene Avv. Chiara Ferrulli al numero 080.4037029 - cell. 338.8256133, ovvero, all'indirizzo e-mail chiaraFerrulli@libero.it, ovvero, tramite p.e.c. all'indirizzo: ferrulli.chiara@avvocatibari.legalmail.it.

Per tutto quanto sin qui non espressamente precisato, si fa riferimento ai documenti pubblicizzati ed alla vigente normativa in materia.

Bari, li 04 settembre 2026.

Il Professionista delegato

Avv. Chiara Ferrulli