

	TRIBUNALE DI BARI	
	AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO	
	ASINCRONA	
	Procedura esecutiva immobiliare nr. 394/2025 r.g. esec.	
	Il sottoscritto Avv. Alessia Nacci, con studio in Bari, alla via Nicolò Putignani	
	n.56, professionista delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del	
	Giudice dell'Esecuzione Dott.Antonio Ruffino del 15/07/2026	
	AVVISA	
	che il giorno 01/02/2027 a partire dalle ore 17:00 e per i successivi quattro	
	giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto	
	fino alle ore 17:00 del 05/02/2027, sulla piattaforma telematica	
	raggiungibile al seguente indirizzo internet	
	www.astepubbliche.notariato.it si procederà alla vendita telematica senza	
	incanto asincrona del seguente bene immobile analiticamente descritto nella	
	perizia di stima redatta dall'ing. Daniele Picerno, documento allegato al	
	fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente	
	ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di	
	eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:	
	LOTTO UNICO	
	“Piena proprietà della mansarda abitabile, sita in Altamura, alla via Rovigo n.	
	79-81, posta al quinto piano (ultimo) composta di: tre vani, tinello, doppio	
	bagno, comunicanti soffitte non praticabili (hmax 1,30 mt circa), ampio	
	terrazzo a livello prospiciente via Rovigo, due piccoli balconi prospicienti atrio	
	interno, oltre box auto al piano secondo interrato.	
		1

	L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente,	
	ovverosia 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).	
	CONTENUTO DELL'OFFERTA	
	L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 c.3 c.p.c.	
	e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015:	
	a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza,	
	domicilio del soggetto offerente (<i>l'offerta potrà essere presentata per</i>	
	<i>persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579,</i>	
	<i>ultimo comma, c.p.c.).</i>	
	b) 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	
		3

	identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;	
	c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge,	
	tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.	
	d) 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.	
	e) 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.	
	f) 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, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo	
	<i>(in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione).</i>	
	- 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 "Proc.Esecutiva n. 394/2025	
	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 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;	
	3) All'offerta dovranno essere allegati:	
	➤ copia del documento di 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,	
		5

	copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (<i>salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo</i>);	
	➤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 comma 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 proc.esec.imm.n. 394/2025 – Tribunale di Bari, IBAN IT04G0100504199000000000191, acceso presso	

la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

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 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 G.E., 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).

ESAME DELLE OFFERTE

4) 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 portale 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 pseudomini o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.	
	MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE	
	5) Gara ed aggiudicazione	
	a) <u>La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque)</u> , con individuazione della data di inizio al 01/02/2027 alle ore 17.00 e di scadenza fissata al 05/02/2027 alle ore 17,00 , stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte	
		8

	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	
	nell'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 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 c.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	
		9

	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.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.	
	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° agosto al 31 agosto (c.d. sospensione feriale).	
	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), l'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art.22 d.lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e dell'art. 585, comma 4, c.p.c., sulla base del modulo tempestivamente fornitogli dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.	
	Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo o (se la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia) anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il Delegato:1. Segnerà 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 le ulteriori conseguenze di legge; 2) con la stessa istanza segnerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di precedenti tentativi di vendita del bene pignorato	
		11

	e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.	
	CONDIZIONI DELLA VENDITA	
	La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, 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 delle cose vendute, 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 che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.	
	Ad aggiudicazione compiuta, ove l'aggiudicatario intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento, con	

	l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere ,	
	anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla	
	liberazione forzata dell'immobile.	
	Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (<i>trascrizione del decreto di</i>	
	<i>trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento</i>	
	<i>delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali</i>) sarà a	
	carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività.	
	La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza	
	di vendita e della relazione di stima e della sua integrazione.	
	Con riferimento a quanto disposto dall'art. 173 quater, quarto comma, disp.att.	
	c.p.c., si precisa che dalla perizia di stima redatta dall'ing. Daniele Picerno si	
	evince che la costruzione di cui sono parte i cespiti eseguiti è stata edificata in	
	virtù della Concessione Edilizia n.187/02 del 23 maggio 2002 in variante alla	
	Concessione Edilizia 84/01.	
	Per il "recupero" ad uso abitativo della mansarda è stato rilasciato il PDC	
	184/10 del 23/02/2012 e Agibilità n. 06/2013 su formazione del silenzio	
	assenso.	
	In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'abitazione presenta talune	
	difficoltà relative alla distribuzione interna (di poco conto) e di superficie	
	ampliata rispetto all'assentito. L'ampliamento riguarda per lo più la	
	dimensione longitudinale e per inciso concerne lo spostamento delle chiusure	
	perimetrali del vano abitativo nella profondità dei locali sottotetto su entrambi	
	i lati. Nella dimensione ortogonale si è riscontrato invece lo "spostamento"	
	dello spessore della chiusura perimetrale all'interno del terrazzo a livello. Al	
		13

	fine della regolarizzazione dovrà redigersi un accertamento di conformità oltre	
	aggiornamento degli atti catastali. I costi della sanatoria, non sono	
	determinabili a priori se non ad istruttoria completa della pratica edilizia. Ad	
	ogni modo possono ritenersi ricompresi nell’abbattimento del 15% del valore	
	commerciale stimato.	
	In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l’aggiudicatario potrà avvalersi delle	
	disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all’art.	
	40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.	
	Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.	
	PUBBLICITA’	
	Del presente avviso sarà data pubblica notizia:	
	- almeno novanta giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero	
	della Giustizia nell’area pubblica denominata “portale delle vendite	
	pubbliche”;	
	- almeno novanta giorni prima della data della vendita sul sito ufficiale del	
	Tribunale www.tribunale.bari.it ;	
	- almeno quarantacinque giorni prima, per una volta sola e sul quotidiano di	
	informazione locale avente i requisiti di cui all’art. 490, comma 3 c.p.c., ed	
	alla seguente ulteriore pubblicità: a) pubblicità tramite portali commerciali	
	privati di pubblicità immobiliare; b) inserzione sui siti internet 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).	
		14

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link “*prenota una visita*” presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul sito www.astepubbliche.notariato.it

Bari 21 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alessia Nacci