TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA
Quarto esperimento

Procedura Esecutiva n.23/2025 R.G.Es.

Io sottoscritto avv. Vito Luigi Cofano professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Ruffino, con ordinanza emessa in data 02 ottobre 2025 ed alla quale espressamente si rinvia e che del presente forma parte integrante

AVVISO

che a partire dal giorno **05 marzo 2027**, **alle ore 15:30 e, in caso di gara, fino alle ore 15:30 del giorno 12 marzo 2027,** procederò alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma astetelematiche.it delle porzioni immobiliari in unico lotto, quale meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. e muniti di procura notarile, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale astetelematiche.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12 del giorno 26 febbraio 2027, inviandole 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, 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.

L'OFFERTA D'ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che, il coniuge, tramite il partecipante renda la dichiarazione ex art. 179 C.C.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale di cui risultano i poteri oppure la procura o la delibera che ne giustifichi i poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TNR 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 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 d'identità e copia della tessera sanitaria del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, 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 d'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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura camerale) 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 anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata;*
- *se l'offerta non è fatta personalmente ma a mezzo mandatario, 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva n. 23/2025 R.G.Es. al seguente **IBAN IT 11M 01005 04199 000 000 010 100** presso la Banca Nazionale del Lavoro SpA – Sportello Palazzo di Giustizia.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 23/2025 R.G.Es. Lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno fissato per la vendita telematica.
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n.23/2025 R.G.Es., secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che

sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

MODALITÀ DI DELIBERAZIONI DELLE OFFERTE

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA FRA GLI OFFERENTI:

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito ASTETEMATICHE.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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito

dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara 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 del prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista **delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, eccezion fatta nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi di un mutuo ipotecario per acquisire la provvista necessaria al saldo del prezzo.
In tal caso si procederà alla contestuale emissione del decreto di trasferimento con stipula del contratto di mutuo nel quale il funzionario dell'Istituto bancario consegnerà gli assegni circolari non trasferibili intestati alla Procedura Esecutiva.

In virtù dell'accordo intervenuto tra l'ABI e il Tribunale di Bari Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta potranno richiedere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 – 80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti.
Per informazioni più dettagliate i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito di seguito elencati:
-Banca Nazionale del Lavoro, via Dante n. 32/40, Bari tel.0805245347;
-Monte dei Paschi di Siena, via N. dell'Arca 22, Bari, tel.0805226384;
-Banca Intesa, via A. Gimma n. 84, Bari, tel 0805201217;
-Banca Popolare di Bari, Corso Cavour n. 84, Bari, 0805274711;
-Banca Popolare Pugliese, via De Cesare n. 23, Bari, tel.0805216500;
-Banca di Credito Cooperativo Santeramo in Colle, Via Tirolo n. 2, Santeramo in Colle, tel.0808828011;
-Banca Credito Cooperativo di Conversano, via Mazzini n.52, Conversano, tel.080/4093307;
-Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura, tel.0808710790/794.
Le spese di trasferimento e conseguenziali, ivi compresi gli onorari di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
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 provvederà al deposito della stessa, adeguatamente compilata dall'aggiudicatario, nel fascicolo telematico unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

INFORMAZIONI URBANISTICHE.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento dell'aggiudicazione, anche in relazione alla vigente normativa edilizia, nonchè a quanto descritto nella perizia tecnica redatta dal Geom. Antonio Laera, nell'ambito della presente procedura, alla quale espressamente si rinvia e dalla

quale risulta che, quanto offerto con il presente avviso è stato edificato in data anteriore al 1942, come evincibile dalle planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Bari nel febbraio 1940.
In relazione agli immobili offerti con il presente avviso, il ctu geom. Antonio Laera ha individuato le seguenti difformità:
--diversa distribuzione degli spazi interni in relazione a tutti e tre i piani, dunque mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie depositate presso l'UTE di Modugno a causa di una diversa distribuzione interna;
--chiusura della botola che dal primo piano accedeva al piano secondo, a seguito della realizzazione della scala che collega i due piani;
--non sono rappresentate le finestre del w.c. al piano terra, la finestra della camera da letto n.1 al piano primo e la finestra dell'angolo cottura al piano secondo.
Gli aggiudicatari, in relazione alle difformità per le quali vi siano i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 quinto comma del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 ed art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.
Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute dal cancelliere, in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate da me, avv.to Vito Luigi Cofano, presso il mio studio, a Bari, al Corso Vittorio Emanuele II, n.143.
Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve pervenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https:// pvp.giustizia.it è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.
Maggiori informazioni, previo appuntamento da richiedersi all'indirizzo mail : vitoluigicofano@yahoo.it. – tel. 338/2476780.
Ai sensi dell'art.490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia mediante: inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche.
La partecipazione alla vendita implica:
--la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

--l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

LOTTO UNICO

Appartamento in Modugno, alla Via Tommaso Tancredi nn.10-12 / Vicolo I Via Carmine n.5, piani terra, 1° e 2° che sviluppa la superficie commerciale di mq. 145,78 circa ed una superficie abitativa netta coperta di mq. 106,07.
Risulta distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno al foglio 35, particella 816, subalterno 3, graffata con particella 817, subalterno 3, zona censuaria I, categoria A/3, classe II, vani 6,5, piani T, 1 e 2, rendita Euro 419,62.

Prezzo base: Euro 65.005,40
Offerta minima: Euro 48.754,05
Rilancio minimo: Euro 2.000

Bari, 12 novembre 2026

avv. Vito Luigi Cofano