

Avv. Marco Lastilla
Avv. Andrea Cuomo

Avv. Nunzio Nardulli
Avv. Niccolò Cuomo
Avv. Pasquale Romita
Avv. Stefania Lastilla
Avv. Roberto Scardinale
Dott. Endi Osmani

TRIBUNALE DI BARI
- Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Procedura Esecutiva immobiliare R.G.E. n. 67/2024
G.E.: Dott. Antonio RUFFINO
Professionista Delegato: Avv. Marco Lastilla

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. Marco Lastilla, con studio in Bari, al C.so Vittorio Emanuele II, 52, professionista delegato alle operazioni di vendita, Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ruffino

AVVISA

che il giorno **11 gennaio 2027** a partire dalle ore 12,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto sino alle ore 12,00 del **18 gennaio 2027** si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc, con modalità asincrona del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Gabriele Gemma depositata in data 09/10/2024, 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 seguente bene:

Lotto Unico

Quota 1/1 della piena proprietà di Abitazione di tipo economico, sita in Adelfia (BA) alla via Bellini n. 19, piano T-1-2, della superficie commerciale di mq 126,00, il tutto identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al Foglio 26, Particella 586: - sub. 2, Cat. A/4, piano T, cl. 5, cons. 1 vano, Sup. Cat. 41 mq, R.C. €. 74,89; - sub. 3, Cat. A/3, piano 1-2, cl. 3, cons. 3,5 vani, Sup. Cat. 85 mq, R.C. €. 189,80.

Prezzo base: €. 35.859,37

Sede di Bari
C.so Vittorio Emanuele II, 52 Bari (70122)
Tel: 080 990 47 42 | **Fax:** 080 990 47 42

Sede di Firenze
Via XX Settembre, 96 Firenze (50129)
Tel: 055 50 171 | **Fax:** 055 575 048

Pec: marco.lastilla@avvocatibari.legalmail.it | andrea.cuomo@avvocatibari.legalmail.it

Offerta minima: €. 26.894,53

Rilancio minimo: €. 3.000,00

INFORMAZIONI URBANISTICHE:

Il bene immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento dell'aggiudicazione, anche in relazione alla vigente normativa edilizia, nonché a quanto descritto nella perizia tecnica in atti redatta dall'esperto stimatore Ing. Gabriele Gemma, alla quale espressamente si rinvia anche per quanto riguarda eventuali oneri o pesi gravanti sul bene e dalla quale risulta che il bene è stato regolarmente edificato in epoca antecedente al 1967 e, successivamente a tale data, non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, autorizzazioni, Concessioni o permessi Edilizi di costruire.

L'immobile è ubicato in una zona centrale di Adelfia (BA) in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

È fondamentale precisare che trattasi di immobile nato dalla fusione di fatto di due piccole abitazioni attualmente ancora divisibili e possibilmente indipendenti con l'abbattimento di una uscita che all'attualità è stata murata.

La prima difformità subito riscontrabile è la chiusura dell'accesso al sub. 3 che si immetteva direttamente nel vano scala e che lasciando l'unico accesso ha reso di fatto uniti i due sub.

La seconda difformità è l'ampliamento del secondo piano nella zona del terrazzino, dove si è ampliata la volumetria andando a chiudere con la veranda.

Per quanto riguarda, l'accesso la spesa è davvero limitata dovendo di fatto solo demolire un muro, mentre la volumetria del piano secondo non risultando nessun condono sull'immobile ed essendo scaduti i termini, non è sanabile, quindi, assolutamente abusiva ed andrà demolita, tranne che si dimostri che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, come previsto dall'articolo 34 del Testo unico per edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), per cui il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.

Per tutto quanto ora esposto e comprendendo eventuali demolizioni, spese tecniche e sanzioni, è stata applicata in sede di perizia una riduzione totale calcolata in 5.500,00 €, sottratta al valore dell'immobile, ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta.

L'accesso all'abitazione è in una strada a bassa percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto. La struttura in questione è sita in Adelfia, sulla via V. Bellini al n°19 ed è composta da una struttura in muratura portante. All'esterno è rivestita parzialmente con pietra a faccia vista in basso e per il resto è tinteggiata. È fondamentale precisare che trattasi di immobile nato dalla fusione di fatto di due piccole abitazioni attualmente ancora divisibili e possibilmente indipendenti con l'abbattimento di una uscita che all'attualità è stata murata. Mediocre dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione datata, con finiture di pessima qualità, da mantenere. L'appartamento è organizzato con soggiorno e cucina all'ingresso oltre bagno, camere da letto e bagno al primo piano e lavanderia al piano secondo oltre ampio terrazzino oggi chiuso da veranda e che andrebbe demolito in quanto abusivo. Dal punto di vista condominiale, indagini effettuate hanno rilevato la completa indipendenza della palazzina.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. OFFERTE DI ACQUISTO

Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetrasparenti.fallcoaste.it. L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 4 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 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 avere 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).

1.1. OFFERENTI

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;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. sottoscrivendo digitalmente l'offerta unitamente all'offerente ovvero con atto separato con firma digitale.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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 in favore di quest'ultimo.

1.2. CONTENUTO

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 67/2024 Trib. Bari", IBAN IT33P0100504199000000009242 acceso presso BNL Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

1.3. ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

1.4. CAUZIONE E IMPOSTA DI BOLLO

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico con causale "Proc. Es. Imm. n. 67/2024 R.G.E., Tribunale di Bari, 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 e in 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 sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

2. MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il gestore della vendita telematica è la Società ASTETRASPARENTI.IT S.R.L.;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetrasparenti.fallcoaste.it.
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetrasparenti.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte

verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetrasparenti.fallcoaste.it. Accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

4. GARA E AGGIUDICAZIONE

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

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

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. La durata della gara è fissata in giorni 5 a far data dalle ore 12,00 del 11 gennaio 2027 sino alle ore 12,00 del 18 gennaio 2027. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591-bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al 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.astetrasparenti.fallcoaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetrasparenti.fallcoaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (in caso di bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. L'importo degli oneri tributari 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.

PUBBLICITA' DEL PRESENTE AVVISO

Della vendita sarà data notizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno 90 giorni prima della vendita, mediante pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti internet "www.asteanunci.it" "www.astegiudiziarie.it" e "www.tribunalebari.giustizia.it", nonché, almeno 45 giorni prima della vendita, mediante la pubblicazione su di un quotidiano locale avente i requisiti previsti dalla legge, con invio dell'estratto per la pubblicità, attraverso il servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, nonché mediante affissione di 30 manifesti nel Comune in cui si trovano i beni immobili pignorati, se diverso dal Comune di Bari.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - vi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Se l'immobile aggiudicato sarà occupato dal debitore o da terzi senza titolo, ne sarà ordinata la liberazione entro la data dell'aggiudicazione. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

È possibile ricevere maggiori informazioni ed assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie, presso l'ufficio di ASTETRASPARENTI.IT S.R.L., al numero di tel. 089.9355250, dal lunedì al venerdì dalle 09:30 alle 17:30, nonché dal Delegato alla vendita avv. Marco Lastilla (tel. 080.9904742 - Studio Legale Lastilla Cuomo, email: info@studiolastillacuomo.it) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 07/09/2026

Il Professionista delegato

Avv. Marco Lastilla