

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
– SECONDA SEZIONE CIVILE –

Avviso di prima vendita senza incanto con modalità telematica asincrona
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

Divisione immobiliare R.G. N. 5955/2024

Il sottoscritto avv. Vittorio Tarsia, con studio in Bari alla Via Nicolò Putignani n. 141, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nel giudizio divisionale immobiliare n. 5955/2024 R.G. del Tribunale di Bari, G.U. dott. Emanuele Pinto, giusta ordinanza resa il 03/09/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **10 APRILE 2026, alle ore 14.00**, procederà alla **vendita senza incanto**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma web venditegiudiziarieitalia.it**, del seguente immobile, così come identificato e descritto nella relazione peritale ex art. 87 R.D. 267/1942 del 29/06/2022 redatta dal dott. agr. Francesco Digregorio, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, altresì, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

piena proprietà del suolo edificabile in abitato di Bitetto, cinto sui quattro lati da strade pubbliche, tra queste la via di accesso Via Vittime della Strada, in Catasto Terreni al foglio 20, p.lla 616, vigneto di classe 3, ha 0.01.83 et p.lla 621, vigneto di classe 3, ha 0.67.35, superficie complessiva pari a mq 6.918

Prezzo base: € 502.000,00 (Euro ccinquecentoduemila/00);

Offerta minima: € 376.500,00 (Euro trecentosettantaseimilacinquecento/00);

Rilancio minimo di gara (eventuale): € 20.000,00 (Euro ventimilamila/00).

Custode Giudiziario degli immobili è stato nominato il medesimo Professionista Delegato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) - Offerte di acquisto.

Ognuno - esclusi il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita - può presentare offerta per l'acquisto degli immobili pignorati.

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 web venditegiudiziarieitalia.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").

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 31 MARZO 2026 – settimo giorno antecedente la data fissata per la vendita telematica – 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, 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, sarà 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, D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, ovvero:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita 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, comma 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., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta - 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, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta - salvo che venga trasmessa tramite *posta elettronica certificata 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.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Bari);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G. 5955/2024);
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (avv. Vittorio Tarsia);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo della cd. "Offerta minima" sopra indicata per il lotto posto in vendita, 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 DIVIS. N. 5955/2024 R.G., 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura**, acceso presso la BNL S.p.A., al seguente IBAN: IT 34 I 01005 04199 000000010077.

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 D.P.R. 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 <https://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 all'offerente non aggiudicatario l'importo versato a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

2) – Modalità della vendita telematica asincrona.

- a) Il Gestore della vendita telematica è la società **Itauction s.r.l.**;
- b) Il portale del Gestore della vendita telematica è il sito web **venditegiudiziarieitalia.it**;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato sopra indicato, avv. Vittorio Tarsia.

3) – Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale web **venditegiudiziarieitalia.it**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora previste per l'udienza di vendita telematica, come sopra indicati nel presente avviso.

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 web venditegiudiziarieitalia.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.

All'udienza 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 e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

4) – Gara e aggiudicazione.

a) La durata della gara è fissata in 5 (cinque) giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale, **dal 10 APRILE 2026 alle ore 14,00 e terminerà alle ore 14.00 del 17 APRILE 2026.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di altri 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Se, invece, gli offerenti non daranno luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata; di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

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

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (cd. 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 web *spazioaste.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 predetta 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* - 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 *venditegiudiziarieitalia.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 del prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) 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, **escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo.**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

L'importo delle spese e degli oneri fiscali derivanti dalla vendita sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo del prezzo.

L'aggiudicatario dovrà pagare, altresì, il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali, 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.

h) Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione per il caso in cui la vendita non abbia luogo, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (secondo quanto disposto dagli artt. 588 e 589 c.p.c.).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano - anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata e integrata dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. - con ogni pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva, frutto, onere, ragione e azione, con i proporzionali diritti e oneri di condominio.

La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

2) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 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 e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario nella misura per legge prevista (registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto, *et cetera*).

4) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: al riguardo si precisa che lo stesso è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la

cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura, esclusi gli onorari, che sono a carico dell'aggiudicatario.

5) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

6) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario dell'immobile potrà, ricorrendone i presupposti e nei casi e termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il tutto senza alcun onere e responsabilità per la presente procedura.

7) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, che potranno essere consultate sui siti internet di seguito indicati: www.asteannunci.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

EROGAZIONE MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra l'ABI ed il Tribunale di Bari Sezione Esecuzioni Immobiliari, 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 prestabilite da una delle banche che hanno dato la loro disponibilità, qui di seguito elencate:

Banca Nazionale Del Lavoro, Via Dante 32/40, Bari; Monte dei Paschi di Siena, Via N. Dell'Arca 22, Bari, tel. 080/5226384; Banca Intesa, Via A. Gimma 84, Bari 080/5201217; Banca Popolare di Bari, C.so Cavour 84, Bari 080/5274711; Banca Popolare Pugliese, Via De Cesare 23, Bari 080/5216500; Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle, Via Tirolo 2, Santeramo in Colle 080/8828011; Banca Carige, Via A. Gimma 124, Bari 080/5227653; Banca Apulia, Via Traetta 7, Bitonto 080/3746866; Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Via Mazzini 52, Conversano 080/4093307; Banca Popolare di Novara, Viale della Repubblica 73, Bari 080/5475411; Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura 080/8710790/794; Banca Carime, Via Calefati 112, Bari 080/5781111.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita dei beni deve avvenire esclusivamente 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 presso lo studio del professionista delegato e custode, avv. Vittorio Tarsia, tel. 080/5246244, e-mail *avvocatovittoriotarsia@virgilio.it*, nonché su *www.asteannunci.it*.

Bari, lì 18/12/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Vittorio Tarsia