

Avv. Tiziana di Coste  
e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com  
PEC: avv.tdc@legalmail.it

**TRIBUNALE DI BARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 366/2023 R.G.E.I.**

La sottoscritta Avv. Tiziana di Coste, del Foro di Bari, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* cpc in virtù di provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa M. Cavallo del 23/05/2025

**AVVISA**

che il giorno **26/11/2025 a partire dalle ore 16:00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto **fino alle ore 16:00 del giorno 03/12/2025**, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it) procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona del seguente immobile:

**LOTTO UNICO:** intera piena proprietà dell'immobile a destinazione residenziale (stabile da cielo a terra), sito nel Comune di Bitritto (BA), alla Via II Resa n. 3-5, piano T-1-2-3 identificata in Catasto Fabbricati del detto Comune al fg. 11, p.lla 671 sub. 3 particella graffata 672 sub 3, cat. A/4, classe 6, cons. 6,5 vani, rendita Euro 369,27= e del locale ad uso deposito (catastalmente box auto), identificato in Catasto Fabbricati del detto Comune al fg. 11, p.lla 639 sub 1, cat. C/6, classe 2, sup. catastale 22 mq, rendita Euro 33,05=.

Gli immobili sono occupati e nella disponibilità di parte esecutata.

**Prezzo base d'asta: € 78.000,00=**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta, ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc, pari al 75% del prezzo base: € 58.500,00=**

Avv. Tiziana di Coste  
e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com  
PEC: avv.tdc@legalmail.it

**Rilancio minimo in caso di gara: € 2.500,00=**

Gli immobili di cui innanzi sono analiticamente descritti nella relazione peritale di stima redatta dall'Ing. Alessandra Bonerba, allegata al fascicolo dell'esecuzione, pubblicata unitamente al presente avviso, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui medesimi immobili.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

**E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

L'offerta di acquisto può essere formulata, 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.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it)

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, **dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche, e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (quindi entro le ore 12:00 del 19/11/2025,** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

**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 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).

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 intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvi i casi previsti dall'art. 571 co. 3 cpc, 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;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

- se l'offerente è minorenni, 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 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 cpc 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 *che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta*

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

*minima 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;
- 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. 366/2023 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la 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

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

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 co. 2 cpc), 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 n. 9909** acceso presso la BNL - Ag. Palazzo di Giustizia di

Bari, intestato alla procedura esecutiva n. 366/2023, avente IBAN:

**IT 67 W 01005 04199 000000009909**

Ferme restando le modalità ed 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 termine

anteriore all'apertura della vendita stessa: in caso contrario, qualora il

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

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](http://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 a titolo di cauzione dall'offerente non aggiudicatario, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

- il Gestore designato per la vendita telematica è la società **Astetrasparenti.it**;
- il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è il seguente: [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it);
- il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://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.

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 durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio al 26 novembre 2025, ore 16:00 e di scadenza al 03 dicembre 2025, ore 16:00.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

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 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 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

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

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](http://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); resta fermo che la piattaforma [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara;

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

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 al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass. n. 18421/2022. **E' esclusa qualsivoglia possibilità di rateizzazione del prezzo**.

Trattandosi di procedura soggetta alla riforma Cartabia (pignoramento notificato alla parte esecutata successivamente al 01/03/2023), **l'aggiudicatario sarà tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d. lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e dell'art. 585 comma 4 cpc, sulla base del modulo che verrà tempestivamente fornito dal Professionista Delegato**; il modello compilato e sottoscritto dall'aggiudicatario sarà successivamente depositato telematicamente, a cura del Delegato, in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.

Alla scadenza, **in caso di mancato versamento del saldo**, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 cpc di competenza del G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

vendita del bene pignorato e se sussistano le condizioni di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del G.E. ex art. 587 cpc, il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del Professionista Delegato.

Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del Professionista Delegato che sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore*

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

*aggiunto, ipotecarie e catastali*) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 173 quater, quarto comma, disp.att. c.p.c., si precisa che dalla relazione peritale redatta dall'Ing. Alessandra Bonerba risulta che la costruzione di cui fa parte lo stabile unifamiliare di tipo tetratetto oggetto di vendita, nasce presumibilmente in epoca antecedente al 1942, in particolare erano due costruzioni adiacenti probabilmente con le stesse caratteristiche; rileva il CTU che i proprietari dell'epoca richiedevano al Comune di Bitritto in data 26/09/1972 Licenza Edilizia finalizzata alla ristrutturazione dell'immobile con demolizione e sostituzione dei solai interni. La Licenza Edilizia veniva rilasciata il 29/04/1974, rubricata al n. 6/74 intestata al proprietario delle particelle 671 e 672; in data 31/10/1975 al prot. 2895/5 veniva depositato al genio civile di Bari la relazione tecnica ed i relativi calcoli statici dell'opera da eseguirsi. I lavori di restauro e di rifacimento della struttura con fusione degli immobili hanno comportato ulteriori modifiche, non evidenziate nelle tavole di progetto depositato al Comune, né dichiarate come varanti, in particolare la posizione delle scale, piuttosto che la realizzazione del vano torrino mansarda a copertura del vano scala, o le aperture delle finestre sul prospetto a tutta altezza piuttosto che mezze finestre. Inoltre all'epoca degli interventi di cui non vi è traccia di fine lavori, non è stata mai depositata una variazione catastale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio; la variazione catastale, con la fusione e la rappresentazione delle opere eseguite all'epoca del rilascio della L.E. ed ultimate presumibilmente nel 1975 (dall'accesso agli atti da parte del CTU non si riscontrava un fine lavori), veniva presentata il 06/03/2007 al num. BA0124403 all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, rappresentando l'immobile allo stato attuale con le difformità rilevate

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

rispetto alla tavola di progetto legittimata dal Titolo Edilizio. Il locale si presenta con le caratteristiche dell'epoca di costruzione ante 1942 e del primo inserimento nell'impianto meccanografico. Rileva il CTU quindi che l'immobile riviene dalla fusione, ristrutturazione ed ampliamento – VARIAZIONE del 06/03/2007 Pratica BA0124403 in atti del 06/03/2007 FUS, RST, AMP, VDE PARZIALE (n. 4772.1/2007) relativa al fg. 11, p.lle 671 sub 1, sub 2; p.lla 672 sub 1, sub 2, soppresse. In fase di sopralluogo il CTU ha accertato che le planimetrie catastali in atti dell'immobile sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi come rappresentazioni grafiche ma non per destinazioni.

Il CTU precisa che le difformità descritte sono sanabili con un permesso di costruire in sanatoria o titolo equipollente con cui verificare le destinazioni degli ambienti alle norme tecniche attuative con conclusivo deposito della SCA di agibilità. Circa la cucina soggiorno andrà presentato un progetto al fine di richiedere il P.d.C. per opere precedenti a firma di tecnico abilitato, previo versamento di una sanzione pecuniaria che sarà soggetta a eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (rif. Decreto legge "Salva Casa" n. 69). Anche il locale destinato catastalmente ad autorimessa non presente caratteristiche che ne confermino la categoria; andrebbe eseguita una variazione catastale con adeguamento della destinazione secondo suscettività costruttiva previo cambio di destinazione presso il Comune di Bitritto. In concomitanza con la sanatoria sarà di seguito necessario regolarizzare catastalmente la planimetria dell'unità immobiliare mediante procedura DOCFA e inoltrare richiesta di rettifica della superficie catastale presso l'Ag. delle Entarte - Ufficio Prov.le Territorio. Le spese complessive stimate dal CTU (diritti di segreteria, sanzione pecuniaria, onorario professionista e spese variazioni catastali) ammontano a circa € 7.000,00=, salvo

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

determinazione specifica da parte del Comune di Bitritto e dell'Agenzia delle Entrate. Si fa presente che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà eventualmente 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.

**La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.**

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., sono effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio o nel luogo dallo stesso indicato.

#### **EROGAZIONE MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO**

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra l'ABI ed il Tribunale di Bari Sez. Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo sino ad un massimo del 70-80% del prezzo dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da una delle Banche che hanno dato la loro disponibilità nonché presso le eventuali ulteriori Banche che aderiranno.

#### **PUBBLICITA'**

a) almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" a cura del Professionista Delegato.

b) almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita sarà effettuata la pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it), a cura del Gruppo Edicom spa;

c) il Gruppo Edicom spa provvederà inoltre a dare pubblicità all'avviso di vendita

**Avv. Tiziana di Coste**  
**e-mail: avv.dicostetiziana@gmail.com**  
**PEC: avv.tdc@legalmail.it**

con le seguenti modalità: 1) inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte d'Appello di Bari (ovvero sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati); 2) affiggendo 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita; 3) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della vendita inserendolo sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste), ovvero mediante altro servizio equivalente offerto da altro operatore.

d) Al numero 089/9355250 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:30 in orario continuato gli interessati potranno ricevere assistenza telefonica per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica.

e) Negli orari di apertura dell'Ufficio Edicom presso Pal. di Giustizia - 2° piano, dalle ore 09.00 alle ore 13.00, ed al numero 080.5722975 (stesso orario), è possibile ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta telematica.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche e comunque previo accordo col Professionista Delegato (*la presa visione dell'immobile sarà possibile a far tempo dal 01/10/2025 e fino al 13/11/2025*).

Bari, lì 09/07/2025

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Tiziana di Coste**