

STUDIO LEGALE Avv. Gianluca Nocco

Via V. Petruzzi, 16 – 70017 PUTIGNANO (BA)

Tel. 080.4953707 – Telefax 080.4953696

E-mail: segreteriaconversano@studiolegalenocco.net

PEC: nocco.gianluca@avvocatibari.legalmail.it

TRIBUNALE DI BARI

Avviso di vendita telematica asincrona

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 431/22 R.G.E

G.E. Dott.ssa Marina Cavallo

Il sottoscritto avv. Gianluca Nocco, iscritto presso l'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio in Putignano, alla via V. Petruzzi, 16, CF: NCCGLC67R02I330P, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di delega n. 295 del 16.12.2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari, dott.ssa Marina Cavallo, nel procedimento esecutivo **n. 431/2022 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **22.01.2027 alle ore 16,30**, si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella relazione depositata in data 12.12.2024 e redatta dall'ing. Gennaro Grilli, allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare sita nel Comune di Bari, strada San Bartolomeo n. 25, Piani 2, 3 e 4, senza ascensore, Categoria A/3 composta da vani 7.5, di mq 186,3625 censita nel Catasto Fabbricati Foglio 92, Particella 226 Subalterno 22, Classe 03, rendita Euro 1065,19.

E' costituito da due vani e accessori sul piano 2°, con ingresso a destra salendo, e da due vani e accessori al sovrastante terzo piano, collegato al precedente da scala interna a chiocciola, con ancora sovrastante lastrico solare di copertura. Sul lastrico solare condominiale è presente un piccolo ripostiglio ad uso esclusivo della proprietà.

Si segnala che l'abitazione, costruita in data antecedente al 31 marzo 1943, è sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 per cui il trasferimento del bene dovrà essere operato in accordo a quanto previsto all'art.59 del citato decreto.

Come evidenziato nella relazione di stima sopra richiamata, a cui si rimanda per una cognizione piena, **l'abitazione presenta abusi edilizi** per sanare i quali lo stimatore ritiene che occorra ripristinare lo stato originario dell'immobile procedendo ai seguenti interventi:

- demolizione volumi al 3° piano e ripristino pavimentazione lastrico solare
- demolizione stanza da letto 2° piano e ripristino terrazzino
- demolizione porzione terrazzino ingresso unità immobiliare

Gli interventi di cui sopra sono, di massima, stimati in circa 100.000 euro iva esclusa; inoltre, essendo l'immobile, come detto, sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 occorre una preventiva autorizzazione ai suddetti interventi dalla Soprintendenza con una progettazione elaborata da un Architetto che dovrà curarne anche la Direzione lavori.

I costi della parcella di progettazione e Direzione Lavori si possono calcolare in 22.847,00, esclusa IVA e Inarcassa.

Disponibilità del bene: l'immobile è occupato dall'esecutato.

STUDIO LEGALE Avv. Gianluca Nocco

Via V. Petruzzi, 16 – 70017 PUTIGNANO (BA)

Tel. 080.4953707 – Telefax 080.4953696

E-mail: segreteriaconversano@studiolegalenocco.net

PEC: nocco.gianluca@avvocatibari.legalmail.it

La vendita avverrà in un unico lotto al **prezzo base: € 79.000,00 (Euro settantanovemila/00)**. Saranno ammesse anche offerte più basse, purché non inferiori ad euro **60.000,00 (eurosessantamila,00)**, pari al 75% del prezzo base d'asta. In ipotesi di gara sull'offerta più alta, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad **€ 2.000,00 (euro duemila/00)**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerte di acquisto. 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 quando si intende formulare l'offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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 12,00 del 5° giorno lavorativo, esclusi sabato, domenica e festivi, antecedente a quello fissato nel presente avviso di vendita telematica, ovvero il 15.01.2027 entro le ore 12,00, 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, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). **L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art.571 co.3 cpc e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- 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, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge,

STUDIO LEGALE Avv. Gianluca Nocco

Via V. Petruzzi, 16 – 70017 PUTIGNANO (BA)

Tel. 080.4953707 – Telefax 080.4953696

E-mail: segreteriaconversano@studiolegalenocco.net

PEC: nocco.gianluca@avvocatibari.legalmail.it

- tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- 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 - o, in alternativa, 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 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 dovrà contenere:

- 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 (avv. Gianluca Nocco);
- 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 del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che **dovrà riportare la causale: "proc. esecutiva n.431/2022 RGE, 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 copia del codice fiscale 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

STUDIO LEGALE Avv. Gianluca Nocco

Via V. Petruzzi, 16 – 70017 PUTIGNANO (BA)

Tel. 080.4953707 – Telefax 080.4953696

E-mail: segreteriaconversano@studiolegalenocco.net

PEC: nocco.gianluca@avvocatibari.legalmail.it

- 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 del Giudice Tutelare;
 - 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 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 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 bancario intestato alla procedura al seguente codice IBAN: Banca Nazionale del Lavoro spa IT68B0100504199000576007377.

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 tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, 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, 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, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione al netto degli eventuali oneri bancari.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) Il gestore della vendita telematica è la società Astetrasparenti.it srl;

b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetrasparenti.fallcoaste.it;

STUDIO LEGALE Avv. Gianluca Nocco

Via V. Petruzzi, 16 – 70017 PUTIGNANO (BA)

Tel. 080.4953707 – Telefax 080.4953696

E-mail: segreteriaconversano@studiolegalenocco.net

PEC: nocco.gianluca@avvocatibari.legalmail.it

- c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato avv. Gianluca Nocco.

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 nella data e nell'orario indicati nell'avviso di vendita, ovvero il 22.01.2027, alle ore 16,30.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, **cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli offerenti ammessi**, 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.

GARA ED AGGIUDICAZIONE

- a) **La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni, a far data dalle ore 16,30 del 22.01.2027, con esclusione del sabato e delle festività secondo il calendario nazionale, e quindi terminerà alle ore 16,30 del 29.01.2027.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del 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. 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 **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

- c) Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta 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 cpc, il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 – 589 cpc, ne renderà edotti gli offerenti.

STUDIO LEGALE Avv. Gianluca Nocco

Via V. Petruzzi, 16 – 70017 PUTIGNANO (BA)

Tel. 080.4953707 – Telefax 080.4953696

E-mail: segreteriaconversano@studiolegalenocco.net

PEC: nocco.gianluca@avvocatibari.legalmail.it

- 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 cpc, 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 cpc (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 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 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 sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
- g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che il termine per il versamento del saldo prezzo, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., è computato includendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. civ., n. 18421/2022). Non è possibile qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 cpc.
- h) L'aggiudicatario laddove l'immobile non sia già stato liberato ed intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento del G.E., con l'avvertimento che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.

*** **

STUDIO LEGALE Avv. Gianluca Nocco

Via V. Petruzzi, 16 – 70017 PUTIGNANO (BA)

Tel. 080.4953707 – Telefax 080.4953696

E-mail: segreteriaconversano@studiolegalenocco.net

PEC: nocco.gianluca@avvocatibari.legalmail.it

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- Almeno 90 giorni prima della data della vendita, l'avviso di vendita, sarà inserito "sul portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia;
- Almeno 100 giorni prima della data della vendita, la pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia, sarà effettuata, a cura del Soggetto incaricato, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it;
- Almeno 45 giorni prima della data della vendita, l'avviso sarà inserito, a cura del Gruppo Edicom spa, sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste), e sarà fatta pubblicità inserendolo a mezzo internet sul portale www.asteannunci.it e relativi siti collegati e www.astegiudiziarie.it.

TEMPI E MODALITA' DI VISITA

L'immobile posto in vendita è visionabile nei seguenti giorni: 09.11.2026, 14.12.2026 e 11.01.2027, previa richiesta effettuata tramite il Portale delle vendite pubbliche e/o contattando nelle ore di studio il custode-delegato alla vendita, avv. Gianluca Nocco, ai seguenti recapiti: 0804953707- 335437107, oppure via e-mail al seguente indirizzo: g.nocco@studiolegalenocco.net

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

Putignano - Bari, 17.09.2026

Il professionista delegato

Avv. Gianluca Nocco