

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. RGE n. 308/2024

AVVISO DI VENDITA

L'Avvocato Laura Di Bari, con studio in Monopoli alla Via Tenente Vasco n. 4, delegata per le operazioni di vendita,

AVVISA

che il giorno **25 MARZO 2026** a partire dalle **ore 17:00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona a mente dell'art. 24 del D.M. 32/2015, dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella relazione di stima del 05.12.2024, a firma dell'Ing. Vincenzo Lopopolo, allegata al fascicolo di causa 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 sui beni.

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione, in corso di costruzione, sito in **Via Domenico Toto n. 28 a Grumo Appula (BA)** ed identificato in NCEU del al **Foglio 2, Particella 1119, Sub 4** (categoria C/2, classe 2, piano S2, consistenza 151 mq., rendita catastale € 343,13), **Sub 5** (categoria C/6, classe 2, piano S2, consistenza 113 mq., rendita catastale € 245,11), **Sub 6** (categoria C/6, classe 2, piano S2, consistenza 43 mq., rendita catastale € 93,27), **Sub 7** (categoria C/2, classe 2, piano S1-S2, consistenza 98 mq., rendita catastale € 343,13), **Sub 8** (categoria C/6, classe 2, piano S1, consistenza 200 mq., rendita catastale € 371,85), **Sub 9** (categoria A/2, classe 3, piano T, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 497,09) e **Sub 10** (categoria A/2, classe 3, piano 1-2, consistenza 6 vani, rendita catastale € 542,28).

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione, ubicato in Grumo Appula con doppio accesso carrabile e pedonale sia dalla Via Domenico Toto n. 28 che dalla Via Giuseppe Fatone n.c., composto da un piano interrato, un piano seminterrato e tre piani fuori terra su piano rialzato, costituito da più unità immobiliari al rustico e collegate per il tramite di una scala interna e di un vano ascensore (non installato), con annessa area pertinenziale esterna scoperta, destinata per quota parte a parcheggio privato e facente parte di un unico suolo edificatorio.

Lo stato dei luoghi **non è conforme** alla situazione urbanistico-edilizia in atti, in quanto l'assentito Permesso di Costruire n. 32/2025 risulta essere spirato a seguito della mancata comunicazione di fine lavori. Per la regolarizzazione di tale difformità sarà opportuno richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria, previa verifica della doppia conformità urbanistica (al momento della realizzazione ed al momento della presentazione della domanda), oltre al pagamento della sanzione amministrativa ed al saldo degli oneri di urbanizzazione, diversamente sarà oggetto di demolizione.

Lo stato dei luoghi **non è conforme** alle planimetrie catastali a causa di una diversa distribuzione interna del piano interrato, oltre a lievi variazioni dimensionali nelle tramezzature interne ai piani fuori terra, nonchè nei rispettivi dati identificativi, per cui si

dovrà procedere ad allineare i dati di indirizzo e delle consistenze effettivamente rilevate dal CTU con rilievo topografico.

Prezzo base: € 275.438,00 (euro duecentosettantacinquemilaquattrocentotrentotto/00)

Offerta minima: € 206.579,00 (euro duecentoseimilacinquecentosettantanove/00)

Rilancio minimo: € 10.000,00 (euro diecimila/00)

Per la dettagliata descrizione ed identificazione nonché la consistenza, la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si fa riferimento alla relazione tecnica redatta dall'Ing. Vincenzo Lopopolo e depositata nel fascicolo telematico di causa, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica del bene e lo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso.

L'aggiudicatario o l'assegnatario, se e quando ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 ed all'art. 40, VI comma, della Legge n. 47 del 28.2.1985.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- Offerte di acquisto.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare in vendita. 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 <https://pvp.giustizia.it>.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica** (esclusi sabato, domenica e festivi), **ossia entro le ore 12:00 del 18 MARZO 2026**, 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 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).

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, 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, ovvero sia:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- 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 - Avv. Laura Di Bari);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto 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 procedura esecutiva avente il seguente codice **IBAN: IT34P0100504199000000009902** acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. - Filiale Palazzo di Giustizia Bari;
- 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. 308/2024 RGE - versamento cauzione"**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del suddetto 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.

Inoltre, quanto all'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.;
- 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.

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;
- l'eventuale 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 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;
- 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 non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. Ferme restando le modalità ed i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 308/2024 RGE - versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa dovendo risultare sul conto corrente della procedura l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione.

In difetto 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 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 "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 designato per la vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelmatiche.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato (Avv. Laura Di Bari).

3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverrà tramite il portale del gestore della vendita telematica. 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 potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato 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 utilizzata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il professionista delegato verificherà la validità e tempestività delle offerte, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo, nonché 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 e dichiarerà aperta la gara.

Si precisa che 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 telematica e aggiudicazione

a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), a far data **dalle ore 17:00 del 25 MARZO 2026 sino alle ore 17:00 del 1 APRILE 2026** (escludendo il sabato, la domenica e le festività secondo il calendario nazionale). 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.

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 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 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 (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 Giudice, 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.astetelematiche.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.astetelematiche.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, 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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trovano, e con ogni pertinenza, accessione, accessorio, ragione e/o azione, servitù attive e passive, diritto, ragione e azione nulla escluso od eccettuato, nonché con tutte le precisazioni, eccezioni e riserve riportate nei titoli di provenienza e nella relazione di stima.
Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita 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 o 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, inconoscibili o 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.
- 2) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 3) La richiesta di visita al bene deve avvenire 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 la professionista delegata Avv. Laura Di Bari, con studio in Monopoli alla Via Tenente Vasco n. 4, tel. e fax 080.747282 e mail studio: avv.lauradibari@alice.it
- 4) La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

PUBBLICITA'

Della presente vendita sarà data pubblica notizia, entro i termini di legge e di delega, alle seguenti pubblicità: affissione di 30 manifesti nel Comune in cui è situato l'immobile, pubblicazione sui siti internet www.asteannunci.it, www.tribunale.bari.it, sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste) a cura del Gruppo Edicom S.p.A., e da ultimo attraverso la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le informazioni sulle modalità di presentazione e partecipazione alla vendita saranno fornite dal Delegato alla vendita Avv. Laura Di Bari, tel. e fax 080.747282 e-mail studio: avv.lauradibari@alice.it.

Monopoli, 4 dicembre 2025.

La Professionista delegata
AVV. LAURA DI BARI