

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA
Primo esperimento

Procedura Esecutiva n.304/2024 R.G.E.

Io sottoscritto Notaio Mariellina Rosa Lenoci delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Ruffino con ordinanza emessa in data 8 maggio 2025 ed alla quale espressamente si rinvia

AVVISO

che a partire dal giorno 22 gennaio 2026 alle ore 17:15 e, in caso di gara, fino alle ore 17:15 del giorno 28 gennaio 2026, procederò alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma spazioaste.it delle porzioni immobiliari suddivise in tre distinti lotti, quale meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

CONDIZIONI DI VENDITA

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 ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. e munito di procura notarile, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale spazioaste.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".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12 del giorno 15 gennaio 2026, inviandole 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.

L'OFFERTA D'ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che, il coniuge, tramite il partecipante renda la dichiarazione ex art. 179 C.C.;
- 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale di cui risultano i poteri oppure la procura o la delibera che ne giustifichi i poteri;
- 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;
- 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/TNR del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per 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 della tessera sanitaria 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;
- 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 (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;
- 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 (ad esempio, visura camerale) 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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 non è fatta personalmente ma a mezzo mandatario, 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva n. 304/2024 R.G.E. al seguente IBAN IT 53 A 01005 04199 0000 0000 9838 presso la Banca Nazionale del Lavoro – Agenzia Palazzo di Giustizia.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 304/2024 R.G.E. Lotto n. versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno fissato per la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n.304/2024 R.G.E., secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", 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 e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

MODALITÀ DI DELIBERAZIONI DELLE OFFERTE

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA FRA GLI OFFERENTI:

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito Astalegale.net, 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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto 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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista **delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al presente giudizio divisionale il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, eccezion fatta nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi di un mutuo ipotecario per acquisire la provvista necessaria al saldo del prezzo.

Contestualmente al versamento del saldo del prezzo e degli oneri relativi alle spese di trasferimento, così come richiesti dal professionista delegato, salvo rimborso e/o conguaglio, l'aggiudicatario dovrà trasmettere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art.22 d. lgs 21 novembre 2007 n.231 e dell'art. 585 comma 4 c.p.c , sulla base del modulo tempestivamente fornito dal delegato medesimo.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda accedere ad un mutuo ipotecario per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, si indicano, di seguito, in virtù dell'accordo intervenuto tra l'ABI e il Tribunale di Bari Sezione Esecuzioni Immobiliari, gli Istituti di Credito che potranno essere contattati:

- Banca Nazionale del Lavoro, via Dante n. 32/40, Bari tel.0805245347;

-Monte dei Paschi di Siena, via N. dell'Arca 22, Bari, tel.0805226384;

-Banca Intesa, via A. Gimma n. 84, Bari, tel 0805201217;

-Banca Popolare di Bari, Corso Cavour n. 84, Bari, 0805274711;

-Banca Popolare Pugliese, via De Cesare n. 23, Bari, tel.0805216500;

-Banca di Credito Cooperativo Santeramo in Colle, Via Tirolo n. 2, Santeramo in Colle, tel.0808828011;

-Banca Credito Cooperativo di Conversano, via Mazzini n.52, Conversano, tel.080/4093307;

-Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura, tel.0808710790/794.

Le spese di trasferimento e conseguenziali, ivi compresi gli onorari di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI URBANISTICHE.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento dell'aggiudicazione, anche in relazione alla vigente normativa edilizia, nonchè a quanto descritto nella perizia tecnica redatta dall'architetto Tommaso Simone Veneziani, nell'ambito della presente procedura, alla quale espressamente si rinvia e dalla quale risulta che:

Parte del complesso edilizio offerto al **LOTTO UNO** è stato realizzato in data antecedente al giorno 1 settembre 1967 e sono state individuate le seguenti pratiche edilizie successive:

- permesso di costruzione pratica n.591 rilasciata in data 12 marzo 1969;

- concessione edilizia in sanatoria pratica n.2399/C.E. rilasciata in data 3 settembre 1993;

- condono edilizio pratica n. 1173/CE – bis del 5 aprile 1995;

- DIA n.14449 del 19 maggio 1995;

- concessione edilizia pratica n. 12832 rilasciata in data 10 aprile 1996;

- autorizzazione edilizia pratica n.1411 del 19 dicembre 1996.

Con la pratica di condono n.1173/CE-Bis del 5 aprile 1995, gli esecutati chiedevano la sanatoria degli abusi edilizi ai sensi della legge 724/94 così individuati:

1. realizzazione di piscina esterna;

2. ampliamento volumetrico della tavernetta al piano terra;



3. realizzazione di locale macchine piscina e cisterna interrati.

Per espressa dichiarazione dell'anzidetto ctu architetto Veneziani, la pratica risulta sospesa poiché la documentazione richiesta dall'Ufficio tecnico del Comune di Monopoli nelle seguenti date 20 dicembre 1995, 16 febbraio 1998, 15 settembre 1999 e 8 giugno 2000 fissando in ultima istanza il termine del 30 settembre 2000 per eseguirne il deposito è stata depositata soltanto in data 7 giugno 2005 con protocollo n.15044.

Sono stati inoltre individuati i seguenti manufatti eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio:

1. realizzazione di tettoia in struttura metallica antistante i trulli avente la superficie pari a circa mq.32;
2. realizzazione di tettoia in struttura metallica antistante la taver-netta avente superficie pari a circa mq.62,90;
3. realizzazione di forno a legna con canna fumaria di evacuazione fumi in muratura ubicato nell'area esterna in adiacenza alla taver-netta;
4. realizzazione di muro in cemento armato posto lungo il confine con la particella 119;
5. variazioni distributive interne nei locali a trullo operate mediante la chiusura di n.2 vani porta di collegamento.

L'architetto Veneziani ha, altresì, segnalato la presenza di difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Il compendio immobiliare offerto al **LOTTO DUE**, per espressa dichiarazione dell'anzidetto architetto Veneziani, alla cui perizia tecnica espressamente si rinvia, è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia pratica n. 8775 rilasciata in data 6 ottobre 1987;
- concessione edilizia pratica n. 9495 rilasciata in data 19 luglio 1989;
- concessione edilizia in variante pratica n. 10558 rilasciata in data 29 gennaio 1991.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai progetti di cui alle richiamate pratiche edilizie è possibile constatare la presenza di difformità.

Nello specifico si segnalano le seguenti opere eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo:

- al piano interrato: diversa partizione interna degli spazi;

- al piano seminterrato: accorpamento di un vano (denominato in planimetria catastale "sala giochi") all'unità immobiliare attigua censita al subalterno 2 e realizzazione in area esterna di manufatti ornamentali in calcestruzzo armato gettato in opera e muratura (lavandino, forno, fracassè, fontana, camminamenti) inamovibili;
- al piano rialzato: chiusura della rampa di scale di collegamento con il piano primo mediante pannello di cartongesso, realizzazione di scala esterna in profilati di acciaio e realizzazione in area esterna di manufatti ornamentali in calcestruzzo armato gettato in opera (fioriere, muretti, camminamenti) inamovibili;
- al piano primo: aumento della superficie calpestabile interna (in luogo della rampa di scale di collegamento con il piano rialzato) mediante realizzazione di struttura in legno e trasformazione di un pergolato in tettoia mediante apposizione di assi in legno di abete posti in copertura.

Con riferimento al sopra citato abuso realizzato consistente nell'accorpamento di un vano al piano seminterrato all'unità immobiliare attigua, censita al subalterno 2, l'architetto Veneziani ritiene che l'onere della regolarizzazione urbanistica e catastale debba ricadere sull'aggiudicatario del LOTTO TRE, atteso che l'incremento volumetrico andrà a beneficio dell'unità immobiliare a quest'ultimo aggiudicata.

L'architetto Veneziani ha rilevato per il LOTTO DUE la presenza dell'autorizzazione di agibilità/abitabilità/usabilità rilasciata in data 6 dicembre 1991.

Il compendio immobiliare offerto al **LOTTO TRE**, per espressa dichiarazione dell'anzidetto architetto Veneziani, alla cui perizia tecnica espressamente si rinvia, è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia pratica n. 8775 rilasciata in data 6 ottobre 1987;
- concessione edilizia pratica n. 9495 rilasciata in data 19 luglio 1989;
- concessione edilizia in variante pratica n. 10558 rilasciata in data 29 gennaio 1991;
- DIA n. 30984 del 6 dicembre 2005.

Attraverso il confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai progetti, il predetto c.t.u. ha riscontrato la presenza di difformità.



Nello specifico si segnalano le seguenti opere eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo:

al piano terra: diversa consistenza dell'immobile dovuta all'accorpamento di un vano pertinenziale all'unità attigua censita al subalterno 1 (si precisa che tale vano è identificato nella planimetria catastale del subalterno 1 quale "sala giochi"), chiusura e/o ampliamento di vani finestra sulle facciate, realizzazione in area esterna, manufatti ornamentali in calcestruzzo armato gettato in opera e muratura (fioriere, fontana, camminamenti) inamovibili e realizzazione in area esterna di n.2 tettoie distinte con struttura in legno.

Con riferimento al sopra citato abuso consistente nell'accorpamento di un vano pertinenziale all'unità attigua censita al subalterno 1, l'architetto Veneziani ritiene che l'onere della regolarizzazione urbanistica e catastale debba ricadere sull'aggiudicatario del LOTTO TRE, atteso che l'incremento volumetrico andrà a beneficio dell'unità immobiliare a quest'ultimo aggiudicata.

Gli aggiudicatari, in relazione alle difformità per le quali vi siano i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 quinto comma del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 ed art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute dal cancelliere, in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate da me, Notaio Mariellina Rosa Lenoci, presso il mio ufficio secondario a Bari in via Putignani n.47.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve pervenire 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 predetto professionista delegato al seguente recapito telefonico 080/5289033.

Ai sensi dell'art.490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia mediante: inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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.

LOTTO UNO

Piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione abitativa sita a **Monopoli** alla contrada Impalata n.c. composta da vani principali a trullo al piano terra con pertinenziale corpo di fabbrica adibito a tavernetta al piano terra e locale macchine e cisterna al piano interrato, compresa l'area esterna coperta, scoperta e piscina; distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli al **foglio 120, particella 130, subalterno 5**, categoria A/7, classe 3, vani 10, rendita Euro 903,80.

Prezzo base: Euro 134.000

Offerta minima: Euro 100.500

Rilancio minimo: Euro 5.000

LOTTO DUE

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita a **Monopoli** con dal civico dal civico 30/C di via Aldo Moro, che si articola in complessivi quattro livelli di piano: piano interrato, piano seminterrato piano rialzato e piano primo collegati fra loro mediante scale interne ed ascensore oltre a pertinenziale area esterna scoperta; distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli al **foglio 3, particella 125, subalterno 1**, Viale Aldo Moro piano T - 1 - 2/ S1, categoria A/7, classe 4, vani 22,5, superficie catastale totale mq. 1.131 escluse aree scoperte mq.1070, rendita Euro 2.382,16.

Prezzo base: Euro 1.200.000

Offerta minima: Euro 900.000

Rilancio minimo: Euro 20.000

LOTTO TRE

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita a **Monopoli** con accesso dal civico n.30/D di via Aldo Moro, composta da piano interrato e piano terra con pertinenziale area esterna coperta e scoperta;



distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 3,
particella 125, subalterno 2, piano S1 - T, categoria A/7, classe 4,
vani 7,5, superficie catastale mq.149, rendita Euro 794,05.

Prezzo base: Euro 280.000

Offerta minima: Euro 210.000

Rilancio minimo: Euro 10.000

Bari, 16 settembre 2025

Notaio Mariellina Rosa Lenoci

