

Il sottoscritto dott. Francesco De Lauro professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 519/2022 R.G.E.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del giorno 23/11/2024

A v v i s a

che il giorno **16/10/2026** a partire dalle **ore 12,00** e per i successivi **cinque giorni** lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e di eventuali giorni festivi) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione depositata il giorno 21/10/2024 e redatta dall'ing. Domenico Viatore allegata al fascicolo della esecuzione, **che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente** ed alla quale si fa espresso rinvio sia per l'esatta descrizione che per quanto concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il bene in vendita (lotto 3) è parte di un mini condominio in Bari – Quartiere Carbonara di Bari – Vico II San Marco civ. 3 costituito da 2 piani fuori terra piano seminterrato adibito a deposito e terrazzo condominiale. L'edificio non è provvisto di ascensore.

Il fabbricato è stato costruito in forza di:

- D.I.A. n. 1610/2009 presentata in data 09/07/2009 e acquisita in data 16/07/2009, al prot. N. 181852;
- D.I.A. n. 1174/2010 presentata in data 24/05/2010 e acquisita in data 26/05/2010 al prot. 132728;
- S.C.I.A. n. 23/2015 presentata in data 20/01/2015 e acquisita al prot. 13756.

Il fabbricato è stato dichiarato **agibile** ai sensi dell'art. 25 c. 5/bis del D.P.R. 380/2001 così come modificato dall'art. 30 c. 1 lett. h della Legge n. 98/2013 – Legge Regionale 12/2014 con proc. N. 59/2015 in data 05/03/2015.

Si precisa che il Tribunale di Bari ha stabilito, con sentenza 1586//2020 pubblicata in data 05/06/2020, rep. 2528/2020 ed in relazione alla causa R.G. 7281/2015, che le tubature dell'acqua inerenti il bagno a sud devono essere poste ad almeno un metro dal muro di confine con altra proprietà.

Più precisamente, la sentenza ha stabilito *“previa declaratoria che le tubazioni del miscelatore della doccia e del lavabo nonché lo scarico della doccia del bagno a sud di proprietà di xxxxxxxxxxxx sono collocate a distanza inferiore a quella di m. 1,00 dal confine, condanna quest'ultimo a posizionare, a sue spese, le stesse a distanza conforme a quanto stabilita dall'art. 889 cc. spostandole sulla parete opposta al confine.*

Si precisa che, in visura catastale, l'indirizzo risulta essere erroneamente indicato in Vico I San Marco n. 3 e non Vico II San Marco n. 3, come riportato correttamente in planimetria catastale:

LOTTO 3

Deposito ubicato in Bari – Quartiere Carbonara di Bari (BA) – Vico II San Marco n. 3 al piano seminterrato. Presenta la porta di ingresso sulla destra arrivando sul pianerottolo dal corpo scala ed è costituito da ampio soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, balcone ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 metri. E' compreso l'utilizzo, in quanto utilità comune, del lastrico solare sul quale sono presenti, fra l'altro, le caldaie a servizio delle unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati di Bari - Fg. CA/8, Part. 1067, Sub. 5, Categoria C2, cl. 4,

z.c. 3, cons. mq. 76, sup. cat. mq. 98, r.c. 117,75, p.SI
Superficie commerciale complessiva mq. 89,90
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

L'immobile è libero.

Risultano alcune difformità rispetto alle dette pratiche edilizie ed alla planimetria catastale, consistenti in diversa destinazione d'uso (residenziale anziché deposito) e diversa posizione di tramezzi nonché la presenza di una finestra sul retro vano scala a servizio del vano deposito. Sul lastrico solare (in comune con le altre unità immobiliari) si è riscontrata l'esistenza di un pergolato non autorizzato. La spesa stimata per il ripristino della regolarità urbanistica e catastale è di € 8.000,00.

Queste spese andranno ripartite con i proprietari delle altre unità rientranti in condominio. Tutte le suddette discordanze sono dettagliate specificatamente in perizia.

Il valore stimato del lotto 3, di cui sopra, è di € 69.672,50; il valore del lotto, considerando le spese di regolarizzazione e l'abbattimento 15% per l'eventuale differenza di oneri tributari e per l'assenza di garanzia sui vizi occulti è di Euro 52.421,63, arrotondato a Euro 52.400,00.

Prezzo base € 22.106,25 (euro ventiduemilacentosei/25).

Offerta minima ammissibile € 16.579,69 (euro sedicimilacinquecentosettantanove/69) .

Rilancio minimo, nell'eventuale gara, di € 1.000,00.

Non sono ammesse offerte in aumento con numeri decimali.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- Offerte di acquisto. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato. 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 del Gestore designato www.astepubbliche.notariato.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, **dovrà essere depositata** entro le ore 12,00 del giorno **09/10/2026**, 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 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 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:

- 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.

- 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.

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;

- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione). Si precisa che **il saldo del prezzo non può essere rateizzato**;

- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "**Proc. Esec. Imm. N. 519/2022 RGE**", IBAN IT 44 J 01005 04199 000 000 00 8320 accesso presso lo Sportello Palazzo di Giustizia Bari di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.;

- la data, l'ora e il numero di CRO 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 per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del **documento d'identità** in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- **documentazione** attestante il **versamento** (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;

- la **richiesta di agevolazioni fiscali**;

- se il soggetto offerente è coniugato in **regime di comunione legale** dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è **minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un **interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una **società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da **più persone**, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ("**Proc. Esec. Imm. N. 519/2022 RGE**", IBAN **IT 44 J 01005 04199 000 000 00 8320**).

Le somme devono risultare accreditate sul conto della procedura il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario,

qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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, utilizzando il servizio **"Pagamento di bolli digitali"** presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, 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** della vendita telematica è la società Notartel S.p.A.;
- b) Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito www.astepubbliche.notariato.it;
- c) Il **referente** della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astepubbliche.notariato.it. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astepubbliche.notariato.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

4. Gara e aggiudicazione

- a) **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 ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. **Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali**. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, 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. La **durata della gara** è fissata in **giorni 5** a far data dalle **ore 12 del giorno 16/10/2026. sino alle ore 12 del 23/10/2026**. 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.
- 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 tramite la piattaforma della vendita telematica.

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 GE, 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.astepubbliche.notariato.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: la piattaforma www.astepubbliche.notariato.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 ("**Proc. Esec. Imm. N. 519/2022 RGE**", IBAN **IT 44 J 01005 04199 000 000 00 8320**), 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., il quale recita:** *"Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza"*.

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

La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano, 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 della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

E' possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie tramite l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea al numero di tel. 0586 095319, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00, nonché del Delegato alla vendita dott. Francesco De Lauro (tel. 347/8493554, email francodelauro477@gmail.com) e sul sito internet www.astepubbliche.notariato.it e www.astegiudiziarie.it. Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Le prenotazioni saranno prese in considerazione qualora pervengano entro **il 30/09/2026**; eventuali visite prenotate successivamente alla detta data saranno effettuate a discrezione del delegato, secondo ragionevolezza.

Bari, 05/06/2026

Il professionista delegato
Dott. Francesco De Lauro

