

STUDIO LEGALE
Avv. Paolo Nicola Rubino
Via S. Crisanzio, 17 - 70122 Bari
Tel. - Fax. 080.5218160 Cell. 347.3035620
PEC: rubino.paolonicola@avvocatibari.legalmail.it

TRIBUNALE DI BARI
PRIMA SEZIONE CIVILE
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA
Giudizio di divisione n. 10536/2021 R.G.
Giudice: Emanuele Pinto

Il sottoscritto Avv. Paolo Nicola Rubino, C.F. RBNPNC74R11A662S [p.e.c.: rubino.paolonicola@avvocatibari.legalmail.it](mailto:rubino.paolonicola@avvocatibari.legalmail.it), tel./fax. 080.5218160 - mobile: 347.3035620, con studio in Bari alla Via S. Crisanzio n. 17, professionista delegato per le operazioni di vendita in virtù di ordinanza di delega del Giudice Dott. Emanuele Pinto del 9.4.2025,

AVVISA

che dalle ore 11:30 del giorno **15 giugno 2026** sino alle ore 11:30 del giorno **22 giugno 2026** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet astepubbliche.notariato.it, si procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Emanuele Palella del 23.12.2024, documento allegato al fascicolo d'ufficio, che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: appartamento sito in Gioia del Colle (BA) al terzo ed ultimo piano del fabbricato di Via Regina Elena n. 30, in NCEU al foglio 61, particella 3995, sub. 15, cat. a/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 74 mq, totale escluso le aree scoperte 73 mq, rendita € 289,22. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia posizionata all'esterno, sul balcone interno e di un climatizzatore montato spalla a spalla posizionato tra la camera da letto ed il soggiorno. Lo stabile non è dotato di ascensore.

Regolarità edilizia e urbanistica: l'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato edificato con licenza edilizia del 23.7.1952; è stato accatastato al catasto urbano del comune di Gioia del Colle in data 10.11.1954, è stato dichiarato abitabile il 5.11.1954. Dal sopralluogo effettuato dal CTU è emersa l'esistenza di un balcone sul retro fruibile dalla cucina e prospiciente il prospetto interno. Da quanto attestato dal CTU non è possibile datare con assoluta certezza tale oggetto, ma considerando che è in continuità con la struttura e valutando il grado di vetustà simile al resto dell'edificio si presume che tale manufatto risalga all'epoca della costruzione.

Tutto ciò detto è possibile sanare tale opera mediante accertamento di conformità, ovvero SCIA in sanatoria ai sensi del d.P.R. n. 380/2001, articolo 37. Come riportato nell'elaborato peritale è necessario regolarizzare il ripostiglio sul lastrico solare mediante pratica catastale "docfa", in ampliamento, possibile in virtù della citazione presente nell'atto del 03/03/1954. Si stima che il costo della SCIA in sanatoria e dell'accatastamento ammonti ad Euro 4.000,00, comprensivi di sanzioni.

Prezzo base d'asta	€. 60.000,00
Offerta minima	€. 45.000,00
Rilancio minimo	€. 2.000,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **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 "astepubbliche.notariato.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 dell'avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12:00 dell'8 giugno 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).

L'offerente **prima** di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al giudizio di divisione R.G.10536/2021 - Tribunale di Bari, IBAN: IT 95 0 01005 04199 000000009799 acceso presso la B.N.L. Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Giudizio di divisione n. 10536/2021, lotto unico, versamento cauzione"; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (15 giugno 2026 ore 15:30) e in un **congruo termine** anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato al giudizio (secondo la tempistica sopra detta), l'offerta sarà inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 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, 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.

CONTENUTO DELL' OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 c.p.c. e dovrà riportare i **dati identificativi** previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.I., residenza, domicilio del soggetto offerente (l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.);
- b) 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;
- c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- d) 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;
- e) 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;
- f) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto 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;
- g) l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; nell' ipotesi in cui l'avvocato si aggiudichi il lotto per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando procura speciale notarile, rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec
detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà inoltre 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 (dati catastali);
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non

superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).

È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

- 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 "Giudizio di divisione 10536/2021 R.G., lotto unico, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella 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.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati e di eventuali integrazioni di perizia.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente

tramite il portale **astepubbliche.notariato.it**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella

data e nell'ora indicati nel presente 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 sito 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.

Nel giorno prefissato il professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati 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.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Gara ed 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 e 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, 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 (cinque), con individuazione della data di **inizio fissata per il 15 giugno 2026 alle ore 11:30** e di **scadenza fissata per il 22 giugno 2026 ore 11:30**.

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 c. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli art. 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, comma 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 caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex art. 590 e 591 comma 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 **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 astepubbliche.notariato.it; 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 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 al giudizio, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. 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 comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione, ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione eseguita dal giudice dell'esecuzione e preventivamente determinabile utilizzando il prospetto excel di calcolo del compenso adottato dal Tribunale di Bari e consultabile sul sito internet del medesimo Tribunale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli oneri fiscali (imposta di registro e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura

catastale, IVA se dovuta in alternativa all'imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico

dell'aggiudicatario. Gli immobili sono liberi da formalità pregiudizievoli. Per le spese condominiali arretrate e non pagate, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al

pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Gli immobili descritti nel presente avviso verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e al d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti non conoscibili 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.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme di legge.

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it;
- almeno 45 giorni prima della data, su un quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all' art. 490 III comma c.p.c.(nel caso di specie "Repubblica");
- attraverso il servizio di Postal Target con l'invio dell'estratto di vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
- attraverso l'affissione di n. 30 manifesti nel Comune ove è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo; l'avviso di vendita inoltre verrà inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando gli anzidetti siti web, oppure, previo appuntamento, direttamente dal sottoscritto Professionista Delegato presso lo studio in

STUDIO LEGALE
Avv. Paolo Nicola Rubino
Via S. Crisanzio, 17 - 70122 Bari
Tel. - Fax. 080.5218160 Cell. 347.3035620
PEC: rubino.paolonicola@avvocatibari.legalmail.it

Bari alla Via S. Crisanzio n. 17 (tel./fax. 080.5218160 - mobile: 347.3035620).

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "prenota visita immobile" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Infine, il sottoscritto Avv. Nicola Paolo Rubino

RENDE NOTO

che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, sezione esecuzioni immobiliari, una convenzione in virtù della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, tenendo presente che: il mutuo sarà erogabile per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli Istituti di Credito aderenti all'accordo, il cui elenco è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari –Pubblicità Legale – Mutui.

Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito ivi indicati.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rinvia alle norme di legge in vigore.

Bari, 16 febbraio 2026

Avv. Paolo Nicola Rubino