

TRIBUNALE DI BARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

Proc. R.G. n. 14534/2021 - Giudice dott. Emanuele Pinto

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Christian Vito Montanaro, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dott. Emanuele Pinto, nel Giudizio di Divisione **n. 14534/2021 R.G.**, Tribunale Civile di Bari - Prima Sezione, in virtù dell'Ordinanza datata 04.04.2025, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che presso il suo studio sito in Monopoli al Corso Umberto I n. 18 innanzi a sé, il giorno **20.07.2026** a partire dalle ore **11.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica), ossia fino al **27.07.2026 ore 11:00** si procederà tramite la piattaforma www.doauction.it alla

➤ **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ED EVENTUALE**

GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Michele Mitola ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dagli/dall'eventuale/i offerenti/e ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, 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:

* * * * *

- LOTTO UNICO:

➤ Unità immobiliare in Bitonto alla Via Tenente Michele Larovere n. 57, posta al piano quarto di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra, avente superficie catastale totale di 112 mq (N.C.E.U. Comune di Bitonto (Ba) - Foglio 50, Particella 1240,

Corso Umberto I n. 18 - 70043 Monopoli (BA)

tel./fax 080/9376508

e-mail avvocatomontanaro@libero.it

Sub. 58 Categoria A/3 - Abitazioni di tipo economico, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 112mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 108mq Rendita 429,95€), composto da ampio soggiorno - salotto, due camere da letto e servizi (cucina, bagno e ripostiglio sia interno che esterno). L'immobile si sviluppa per una superficie totale netta, ossia al netto delle mura, pari a 4,05mq. L'appartamento è servito da n. 2 balconi, uno sul prospetto secondario ed uno su un prospetto principale. Gli spazi di servizio si completano con un posto auto scoperto situato nell'atrio condominiale accessibile con cancello elettrico.

Occupazione: attualmente occupato.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Gli immobili oggetto del pignoramento, appartengono a:

- ***omissis*** (diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/2) Codice fiscale:
omissis;
- ***omissis*** (diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/4) Codice fiscale:
omissis
- ***omissis*** (diritto di piena proprietà per quota indivisa di 1/4) Codice fiscale:
omissis

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (proprietà 1/1)

L'Ing. in merito alla normativa urbanistica e alla regolarità edilizia ha rappresentato nella perizia pubblicata unitamente all'avviso di vendita, tutti gli aspetti tecnici con le relative precisazioni.

➤ **LOTTO UNICO:**

PREZZO BASE D'ASTA: € 164.300,00

RIALZO MINIMO DI € 2.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 123.225,00 pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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., 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.doauction.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 12,00 del settimo giorno lavorativo (esclusi: sabato, domenica e festivi) antecedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, ossia entro le ore **12.00 del giorno 09.07.2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

- Le offerte si intendono depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte, a pena di inammissibilità, dovranno essere sottoscritte 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 le offerte corredate con 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).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c.,
deve contenere:**

L'offerta dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

-cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile recapito telefonico dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

-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 minorenni, 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, 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, risalente a non più di tre mesi.

N.B. Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

- 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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario 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 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 in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), 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 minorenni, 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.

Versamento cauzione.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, acceso presso la Banca BNL - filiale Palazzo di Giustizia Bari, avente il seguente IBAN: IT45F0100504199000000009857, con causale "**Divisione n. 14534-2021 R.G. Trib. Bari - Lotto Unico - versamento cauzione**".

L'accredito della somma versata a titolo di cauzione dovrà risultare entro il giorno fissato per la vendita telematica; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì provvedere a pagare il bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, 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 all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, al netto degli oneri bancari.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Soggetti e piattaforma

Il gestore della vendita telematica è la società Gruppo Edicom Spa;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.doauction.it;

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica all'indirizzo web www.doauction.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte il giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita dal sottoscritto professionista delegato, che, verificata la validità e tempestività delle offerte, l'effettivo accredito della cauzione ed il pagamento

bollo, darà inizio alle operazioni di vendita. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del Gestore sopra specificato, 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 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 sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi in grado di assicurare l'anonimato. Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

Offerta unica

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di mancata connessione da parte del medesimo unico offerente. Peraltro, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo) e non vi sono altre offerte, si provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando 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.

Offerte plurime

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, si procederà all'aggiudicazione 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 dell'eventuale gara è fissata in giorni cinque, escluso sabato e festivi, con inizio e termine nei giorni ed all'ora indicati nel presente avviso; 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.

All'esito, non si farà luogo all'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, nel caso in cui, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della

gara non superi il prezzo-base, provvedendosi all'aggiudicazione nel caso contrario. Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., tramite la piattaforma della vendita telematica, si comunicherà agli offerenti l'eventuale presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c..

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

-tramite la piattaforma del Gestore sopra indicato 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 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.doauction.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.

Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (in caso di bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. Nello stesso termine e con le medesime modalità dovranno essere corrisposti gli oneri fiscali, diritti e spese conseguenti alla vendita, per un importo, presumibile e salvo conguaglio, che sarà comunicato dal Professionista Delegato. 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

*** **

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze 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; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal pignorato - 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. L'aggiudicatario potrà, se ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, dpr 380/2001 e art. 40, comma sesto, legge 28.2.1985 n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

2) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, voltura catastale, imposta di registro o IVA, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario. È altresì a carico dell'aggiudicatario l'onorario del professionista delegato per gli incombeni successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione vincoli pregiudizievoli e quant'altro.

3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese relative alla cancellazione delle formalità gravanti su quanto oggetto della presente vendita sono a carico della procedura.

4) Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, avvenuta l'aggiudicazione si provvederà alla liberazione degli immobili pignorati senza oneri per l'aggiudicatario; se adibito ad abitazione dal debitore e dai suoi familiari si provvederà alla liberazione dopo il decreto di trasferimento senza oneri per l'aggiudicatario.

5) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica, entrambe agli atti della procedura e che potranno essere consultate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero, con gli estremi della procedura, sul "portale vendite pubbliche" nonché sui siti internet www.tribunale-bari.it - www.ca-giustizia.bari.it il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

6) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato ,presso il proprio studio in Monopoli (Ba) al Corso Umberto I n. 18, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17 alle ore 20 ovvero concordare visite all'immobile con il sottoscritto custode, previo appuntamento telefonico al n. 080.9376504 o alla mail avvocatomontanaro@libero.it, ovvero mediante richiesta on line tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITÀ

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia,

- almeno 90 giorni prima della data dell'incanto, mediante inserimento del presente avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti web www.asteannunci.it, www.tribunale-bari.giustizia.it e www.ca-giustizia.bari.it;

-almeno 45 giorni prima della data dell'incanto, mediante pubblicazione per estratto su quotidiano di informazione locale, affissione di n. 30 manifesti nel Comune in cui è sito l'immobile, invio dell'estratto, attraverso servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile pignorato

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

Monopoli, li 14/04/2026

Il Professionista Delegato

avv. Christian Vito Montanaro