

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA
primo esperimento

Procedura Esecutiva Immobiliare n.397/2025 R.G.Es.

Io sottoscritto avv. Giuseppe Pepe, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Ruffino, con ordinanza del 10 giugno 2026, che quivi si abbia per richiamata e trascritta per intero e che del presente avviso costituisce parte sostanziale ed integrante

AVVISO

che a partire dal giorno 13 ottobre 2026 alle ore 10,00 in caso di gara, fino al giorno 20 ottobre 2026 alle ore 10,00 procederò alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.gobidreal.it delle unità immobiliari, meglio descritte in ogni sua parte 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., 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.gobidreal.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 giorno 06 ottobre 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, ovverosia 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; 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;
- 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*.

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 Immobiliare n. 397/2025 R.G.Es. in essere presso la Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Murgia – filiale di Bari, al seguente IBAN IT 69 H070 5604 0000 0006 0100 592.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 397/2025 R.G.Es., 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, secondo la tempistica predetta, 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 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 www.gobidreal.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 www.gobidreal.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. 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 abilitano 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 della procedura 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.

In tal caso si procederà alla contestuale emissione del decreto di trasferimento con stipula del contratto di mutuo nel quale il funzionario dell'Istituto bancario consegnerà gli assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva.

Gli immobili offerti con il presente avviso sono, fra l'altro, gravati da mutuo garantito da ipoteca fondiaria.

In virtù dell'accordo intervenuto tra l'ABI e il Tribunale di Bari Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta potranno richiedere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 – 80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti.

Per informazioni più dettagliate i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito di seguito elencati:

-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 sono a carico degli aggiudicatari; quelle relative alla cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile sono a carico della presente procedura.

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, nonché a quanto descritto nella perizia tecnica redatta dall'ing. Francesco Aportone, dalla quale risulta che:

L'unità immobiliare costituente il LOTTO UNO, fa parte di fabbricato edificato in virtù di concessione edilizia del 27 marzo 1985 e successiva concessione edilizia in variante n.4/1985 rilasciata in data 3 giugno 1986, relativa a variante ed ampliamento del fabbricato con sopraelevazione del secondo piano.

Successivamente in relazione al locale commerciale offerto in vendita è stata presentata al Comune di Noicattaro la segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso a costruire, avente ad oggetto la realizzazione di un servizio igienico,

tramezzature interne, controsoffittatura e spostamento della porta di accesso alla chiostrina per adeguamento del locale all'attività di fruttivendolo, corredata da parere favorevole della ASL di Bari; a conclusione è stata presentata segnalazione certificata di agibilità (24/11/2020), relativa agli interventi assentiti con la predetta SCIA alternativa al permesso a costruire.

L'unità immobiliare costituente il LOTTO DUE è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. 154/1977 pratica edilizia n. 3980 rilasciata in data 17 marzo 1978 ed avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali al piano terra; successivamente veniva rilasciata la concessione edilizia in variante del 19 gennaio 1979 per la realizzazione di volumi tecnici al piano terra.

Dalla documentazione esaminata dall'ing. Aportone si evince che il piano terra era originariamente destinato a locali tecnici, autoclave, centrale termica ed aree di parcheggio; successivamente veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.3/1990, in data 8 giugno 1990 e successiva licenza di agibilità rilasciata in data 14 novembre 1991 e, successivamente rettificata con provvedimento reso dal Comune di Noicattaro in data 14 maggio 2001, veniva precisato che la corretta destinazione urbanistico – edilizia dell'immobile era “ad uso commerciale” e non già deposito.

Pertanto, per espressa dichiarazione del ctu ing. Aportone la destinazione urbanistica dell'immobile quale locale commerciale risulta corretta.

L'unità immobiliare costituente il LOTTO CINQUE fa parte di un fabbricato edificato in virtù di:

-- nulla osta edilizio rilasciato dal Comune di Noicattaro in data 16 marzo 1957 al n. 1342;

--successivo nulla osta del 9 gennaio 1959 n. 9727;

--certificato di abitabilità rilasciato in data 5 luglio 1960;

--SCIA in sanatoria del 5 maggio 2014 n. 127/2014;

Per espressa dichiarazione dell'anzidetto ing. Aportone, la SCIA innanzi indicata, pur rappresentando sostanzialmente lo stato dei luoghi, non risulta perfezionata sotto il profilo amministrativo, poiché le richieste istruttorie e le integrazioni formulate dal

Comune di Noicattaro non risultano essere state riscontrate da parte richiedente e, di conseguenza le opere oggetto della pratica edilizia in sanatoria non possono ritenersi pienamente legittimate sotto il profilo urbanistico – edilizio.

Gli aggiudicatari, ove vi siano i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 quinto comma del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 ed articolo 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, 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 in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate da me avv. Giuseppe Pepe, presso il mio studio, in Bari, alla via Pasubio n.175/M.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita ai beni offerti con il presente avviso 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 lo studio del sottoscritto delegato al seguente recapito telefonico (080/5045514).

Ai sensi dell'art 490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia mediante: inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche secondo le modalità del Tribunale di Bari e in conformità al provvedimento emesso dai Giudici del Tribunale di Bari – Ufficio Esecuzioni Immobiliari; inserzione sul sito di pubblicità www.fallcoaste.it e sui portali commerciali (www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Descrizione degli immobili

LOTTO UNO

Piena proprietà del locale commerciale a Noicattaro, alla via Incoronata n.82/B, posto al piano terra; sviluppante la superficie commerciale di mq. 69,90; distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio 11, particella 2771 subalterno 1, categoria C/1, classe III, consistenza catastale mq. 59, rendita Euro 1.011,64. Occupato sine titolo

Prezzo base: Euro 90.870,00

Offerta minima: Euro 68.152,50

Rilancio minimo: Euro 3.000

LOTTO DUE

Diritti in nuda proprietà sul locale commerciale a Noicattaro, al Viale Della Costituzione s.c. posto al piano terra.

Risulta distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio 11, particella 1316, subalterno 2, categoria C/1, classe II, superficie catastale mq.204, rendita Euro 3.017,40.

L'immobile risulta utilizzato da soggetti terzi per attività di lavanderia.

Prezzo base: Euro 116.700,00

Offerta minima: Euro 87.525,00

Rilancio minimo: Euro 4.000

LOTTO QUINTO

Piena proprietà di un locale deposito sito a Noicattaro, alla via Zara s.n. angolo via Fiume, posto al piano terra; distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio 11, particella 586, subalterno 5, categoria C/2, classe IV, mq.22, superficie catastale mq.22, rendita Euro 103,39.

Prezzo base: Euro 16.100,00

Offerta minima: Euro 12.075,00

Rilancio minimo: Euro 1.000

Bari,

avv. Giuseppe Pepe