

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA
Primo esperimento

Giudizio Divisionale n. 11605/2021 R.G.

Io sottoscritto Notaio Mariellina Rosa Lenoci delegato dal Giudice Unico Antonio Ruffino, con ordinanza emessa in data 1 febbraio 2024 e reiterata in data 5 marzo 2026,

AVVISO

che a partire dal giorno **26 novembre 2026 alle ore 17,30 e, in caso di gara, fino alle ore 17,30 del giorno 2 dicembre 2026**, procederò alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.doauction.it, delle porzioni immobiliari costituenti un LOTTO UNICO, quale meglio descritto nelle consulenze estimative 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 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 del giorno 19 novembre 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaapvp.dgsia@giustiziacerit.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 minorenni, 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 minorenni, 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 al Giudizio Divisionale n.11605/2021 R.G. al seguente IBAN IT14L 01005 04199 0000 0000 8713 in essere presso la Banca Nazionale del Lavoro – Agenzia Palazzo di Giustizia.



Il bonifico, con causale "Giudizio Divisionale n.11605/2021 R.G. - Lotto Unico 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 al Giudizio Divisionale n. 11605/2021 R.G., 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 doauction.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal notaio 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.doauction.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 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 Notaio **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.

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 al Giudizio Divisionale.

In virtù dell'accordo intervenuto tra l'ABI e il Tribunale di Bari, 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, tel.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.

Le porzioni immobiliari saranno poste 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 e successiva integrazione redatte dall'ingegnere Daria Napoli, nell'ambito del presente giudizio, alle quali espressamente si rinvia e dalle quali risulta che, quanto offerto con il presente avviso è stato edificato in forza di nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n.66 rilasciato dal Comune di Triggiano in data 22 agosto 1967.

Il predetto ctu ing. Daria Napoli, alle cui perizie si rinvia, ha evidenziato considerevoli difformità tra lo stato dei luoghi attuale e quello del progetto del 1967, che possono essere così sintetizzate:

- evidenti difformità di sagoma se pur in riduzione volumetrica;
- presenza di un livello seminterrato, un rialzato e un primo nel



progetto approvato ed, invece, di un livello interrato (solo centrale idrica), terra e primo allo stato attuale;

--difformità della distribuzione di spazi interni (modifica posizione del vano scale e delle tramezzature interne);

--frazionamento dell'unico alloggio previsto in progetto al piano rialzato (oggi piano terra) in due distinte unità immobiliari, l'una a destinazione abitativa e l'altra a deposito;

--difformità della balconata al piano primo;

--presenza della centrale idrica al piano interrato con accesso dal cavedio adiacente al deposito al piano terra. Il predetto ctu ha precisato che il progetto assentito prevedeva la realizzazione di un livello seminterrato esteso a tutta la sagoma fuori terra dell'edificio;

--modifica delle tramezzature interne dell'originario subalterno 2 con una realizzazione di una cucina priva di aerilluminazione e come tale non rispettosa delle norme igienico-sanitarie;

- realizzazione di un piccolo accessorio sul retro del locale deposito originariamente distinto con il subalterno 1.

L'aggiudicatario, in relazione alle difformità per le quali vi siano i presupposti, potrà 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 il presente giudizio.

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute dal cancelliere, in cancelleria o dal Giudice Unico 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 UNICO

Nuda proprietà del fabbricato sito a Triggiano in via Capurso civici 104 – 106 composto da:

- **appartamento ad uso abitazione al piano terra** attualmente distinto in **Catasto Fabbricati di Triggiano al foglio 19, particella 503, subalterno 5**, via Capurso n.106 piano T, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 83, escluse aree scoperte mq.83, rendita Euro 335,70;

- **locale deposito al piano terra** attualmente distinto in **Catasto Fabbricati di Triggiano al foglio 19, particella 503, subalterno 6**, via

Capurso n.104 piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.55, superficie catastale totale mq.74, rendita Euro 190,31;

- **appartamento ad uso abitazione al piano primo** attualmente distinto in **Catasto Fabbricati di Triggiano al foglio 19, particella 503, subalterno 7**, via Capurso n.106 piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie totale mq.149, totale escluse aree scoperte mq.141, rendita Euro 712,71;

Parti comuni:

- **androne, vano scale e corte scoperta di ingresso** attualmente distinti in **Catasto Fabbricati di Triggiano, al foglio 19, particella 503, subalterno 4** (bene comune non censibile);

- **lastrico solare** attualmente distinto in **Catasto Fabbricati di Triggiano al foglio 19, particella 503, subalterno 8**, via Capurso n.106 piano 2, categoria F/5, consistenza mq. 169, (bene comune censibile);

- **locale deposito al piano seminterrato** attualmente distinto in **Catasto Fabbricati di Triggiano al foglio 19, particella 503, subalterno 9**, via Capurso n.104 piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.19, superficie catastale totale mq.22, rendita Euro 77,52 (bene comune censibile);

- **locale deposito al piano secondo**, attualmente distinto in **Catasto Fabbricati del Comune di Triggiano al foglio 19, particella 503, subalterno 10**, via Capurso n.106 piano 2, categoria C/2, classe 7, consistenza mq.6, superficie catastale mq. 7, rendita Euro 33,16 (bene comune censibile).

Si precisa che usufruttuaria è una persona nata nel 1935.

Prezzo base: Euro 161.800

Offerta minima: Euro 121.350

Rilancio minimo: Euro 5.000

Monopoli, 21 luglio 2026

Notaio Mariellina Rosa Lenoci

