

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva R.G.Es. Imm. N° 467/2024

- Giudice: dott.ssa Chiara CUTOLO -

L'avv. **Giandomenico DE TOMMASI**, con studio in Bari, al v.le della Repubblica n. 71/G, professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni, al compimento delle operazioni di vendita del bene immobile di cui alla procedura esecutiva in oggetto emarginata,
ai sensi degli articoli 570 e ss. c.p.c.

AVVISA CHE

lunedì 14 dicembre 2026, a partire dalle ore 12:00, e per i successivi cinque giorni lavorativi (**con esclusione del sabato e della domenica**) e, dunque, **fino alle ore 12:00 di lunedì 21 dicembre 2026**, 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, analiticamente descritti nella relazione di stima depositata dal perito stimatore nominato dal Tribunale, CTU Geom. Elio Gaetano GISMONDI, allegata al fascicolo della procedura esecutiva, che dovrà essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne i titoli abitativi, gli eventuali abusi esistenti, il rispetto delle norme edilizie, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui seguenti beni:

LOTTO UNICO

piena proprietà per intero dei seguenti beni:

BENE 1: APPARTAMENTO sito in Monopoli (BA) alla via Vecchia Ospedale n. 54, piano rialzato composto da tre vani principali, ed accessori con cucina, bagno, ripostiglio, ingresso-corridoio centrale, con balcone e pertinenziale posto auto scoperto nel cortile condominiale a piano terra, identificato in catasto fabbricati del Comune di Monopoli al fg. 11, ptc. 4823, sub. 16, cat. A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 104,00 mq., rendita catastale € 387,34.

L'immobile oggetto di vendita, in stato di manutenzione/conservazione buona, è occupato dal debitore.

BENE 2: LOCALE DEPOSITO sito in Monopoli (BA) alla via Vecchia Ospedale n. 54 interno 11, piano semi-interrato con accesso da rampa carrabile, composto da unico vano adibito a deposito, identificato in catasto fabbricati del Comune di Monopoli al fg. 11, ptc. 4823, sub. 36, cat. C/2, classe 4, consistenza 17

mq., superficie catastale 21,00 mq., rendita catastale € 43,02.

L'immobile oggetto di vendita, in stato di manutenzione/conservazione non buona, è occupato da cose del debitore.

BENE 3: LOCALE DEPOSITO sito in Monopoli (BA) alla via Vecchia Ospedale n. 54 interno 19, piano semi-interrato con accesso da rampa carrabile, composto da unico vano adibito a deposito, identificato in catasto fabbricati del Comune di Monopoli al fg. 11, ptc. 4823, sub. 44, cat. C/2, classe 4, consistenza 19 mq., superficie catastale 22,00 mq., rendita catastale € 44,08.

L'immobile oggetto di vendita, in stato di manutenzione/conservazione buona, è occupato da cose del debitore.

PREZZO BASE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO (Beni 1, 2, 3): € 219.400,00 (euro duecentodiciannovemilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta: **€ 164.550,00 (euro centosessantaquattromilacinquecentocinquanta/00)**, pari al 75% del prezzo base d'asta

IN GARA, RIALZO MINIMO: nell'eventuale gara, € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

IVA A PARTE OVE PREVISTA, come per legge.

Dalla documentazione depositata in atti risulta, tra l'altro, quanto segue:

CONVENZIONI URBANISTICHE

La costruzione è risultata regolata da Concessione Edilizia prot.n°2529/80 - pratica n.4862 del 24/07/1980 e variante prot. n. 13639/82 - pratica n.6181 del 03/09/82 e variante n°1067 del 30/06/81.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla relazione di stima dell'esperto - Geom. Elio Gaetano GISMONDI - non si rilevano difformità urbanistico-catastali.

AGIBILITA'

L'appartamento è fornito di autorizzazione di abitabilità prot. n. 21791/82 del 30/09/82, rilasciato dal Comune di Monopoli.

ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI

Il CTU - Geom. Elio Gaetano GISMONDI - dà atto della mancata denuncia di successione (e della sua conseguente mancata trascrizione) che ha comportato il disallineamento dei dati catastali in ordine alle quote di proprietà dei beni in parola.

VENDITA SENZA INCANTO

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, ad esclusione della parte

debitrice e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale, offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.

2. 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, ovvero: Aste Giudiziarie Inlinea SpA.

3. 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 nell'avviso di vendita telematica, 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.

4. 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, co. 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, co. 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, co. 4 del D.M. n. 32/2015). Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

5. 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, ovvero:

- 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 fisica), 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;

6. l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo co., c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

7. 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 (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

- 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 "Proc. Esecutiva n. 467/2024 RGE, lotto UNICO, versamento 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 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.

8. All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), 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 non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579, co. 2, c.p.c.), 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.

9. L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente N. 3932 intestato alla procedura presso la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA - BNL BNP PARIBAS, utilizzando le seguenti coordinate bancarie:

IBAN IT75H0100504199000000003932

10. Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare 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 inammissibile.

11. 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 n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito <https://pst.giustizia.it>.

12. 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).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

13. Il gestore designato per la vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA: il portale del gestore della vendita telematica è il sito astetelematiche.it (nel prosieguo indicato come: la piattaforma).

14. Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

ESAME DELLE OFFERTE

15. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite la piattaforma. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati

nell'avviso di vendita.

16. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata della piattaforma, 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.

17. Nel giorno prefissato il professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione 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.

18. 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.

GARA E AGGIUDICAZIONE

19. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) come già indicato alla pagina N. 1 del 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.

20. Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

21. In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, salvo quanto previsto al successivo punto **26**.

22. Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

23. 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, purchè conforme nel limite minimo, a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

24. Qualora 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.

25. 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.

26. 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. offerta minima), 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.

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

- tutti i partecipanti, tramite la piattaforma potranno vedere l'offerta recante il prezzo maggiore ed il delegato potrà verificare l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà, dunque, 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); 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.

28. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Nello stesso termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del GE gli oneri tributari nonché le ulteriori spese (di cui ai successivi punti) oltre al compenso del delegato che sarà preventivamente determinato attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari: in ogni caso non è ammessa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

29. L'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 e dell'art. 585 comma 4 c.p.c.

CONDIZIONI DI VENDITA

30. I predetti immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù, attiva e passiva, e diritto. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno, pertanto, dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

31. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'aggiudicazione 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.

32. Il compendio immobiliare è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudiziali sono a carico della procedura. Tutti i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. Se il compendio è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.

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

34. La partecipazione alla vendita presuppone e comporta la conoscenza integrale, oltre che del presente avviso di vendita, anche dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima.

35. Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato Avv. Giandomenico DE TOMMASI con studio in Bari, al viale della Repubblica 71/G, recapiti:

> cell. 345/71.000.39;

> e-mail g.detommasi@gmail.com .

36. L'immobile potrà essere visitato esclusivamente da coloro che ne avranno fatto richiesta tramite il Portale delle vendite Pubbliche.

PUBBLICITA'

37. Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., della presente 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" <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ;
- almeno 90 giorni prima della data della vendita, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it ;
nonché tramite,
- su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari: in particolare, almeno 45 giorni prima della data della vendita, a cura del Gruppo

Edicom SpA, sul relativo portale <https://www.asteannunci.it> ;

- affiggendo 30 manifesti nel Comune di Monopoli, ove è sito l'immobile in vendita.

Bari, 7 settembre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Giandomenico DE TOMMASI