

**TRIBUNALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**IV AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 731/2018 R.G.E.**

Il sottoscritto avv. **ANGELO SCHITTULLI**, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita -giusta ordinanza 30.3.2022 del G.E. dott. Ruffino- nella procedura esecutiva immobiliare n. 731/2018 R.G.E.,

**AVVISA**

che, **a partire dal giorno 23 settembre 2024 alle ore 16.00 e, in caso di gara, fino al 27 settembre 2024 alle ore 16.00, si terrà la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona** dell'immobile sotto indicato e analiticamente descritto nella relazione 19.4.2021 redatta dall'esperto stimatore ing. Giuseppe Viterbo, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri, anche condominiali, a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

**LOTTO 1**

*“Fabbricato rurale edificato nell'agro di Castellana Grotte, al piano terra, con ingresso principale, diretto ed autonomo, carrabile dalla Strada Comunale Marchione n. 38, costituito da una parte residenziale della superficie commerciale di circa 189 mq. con impianto di riscaldamento autonomo/termocamino e radiatori, fossa imhoff per scarico liquami, NON allacciato alla rete idrica/fognaria e del gas, impianto elettrico non a norma, adiacente zona deposito e ampia area pertinenziale esterna, con terreno circostante ad uso agricolo costituito dalle particelle nn. 74, 73, 125, 126 e 170 sempre del foglio n. 12, dell'estensione complessiva catastale di circa 9.700 mq., non edificabili e non separate fisicamente da muretti e/o recinzioni, con ingresso diretto/*

*servitù di passaggio attraverso la particella n. 169 di proprietà XXXX, costituente lotto n. 3.*

*Confinante con la proprietà XXXXX, altra proprietà XXXX, a nord con la proprietà XXXX, a sud con proprietà XXXXX.*

*Il tutto riportato al foglio 12, particella 74 sub 1, categoria A7, classe 3, vani 11,5, rendita € 861,19....*

*In linea con la zona residenziale, si è riscontrata, come sopra riportato, l'esistenza di n. 3 ampi locali ad uso deposito.*

*Locale deposito / ambiente n. 10*

*Tale locale ha una superficie utile netta complessiva di circa 45,36 mq.*

*Locale deposito / ambiente n. 11*

*La superficie utile netta di tale ambiente è pari a 64,17 mq.*

*Locale deposito / ambiente n. 12*

*La superficie utile netta di tale ambiente è pari a 34,45 mq....*

*La superficie commerciale complessiva dei n. 3 locali ad uso deposito, considerando l'incidenza delle pareti interne ed esterne, è pari a circa 168 mq.*

*Locale ad uso deposito al livello del lastrico solare*

*Il locale ad uso deposito al livello del lastrico solare ha una superficie pari a circa 17,00 mq....*

*Il suddetto locale... non è stato oggetto di richiesta di sanatoria e/o NON è riportato su alcun documento presentato al Comune...*

*... non essendo sanabile.... occorre procedersi alla relativa demolizione con un costo indicativo di circa € 3.000,00.*

*...*

*Terreno riportato in Catasto al foglio 12, particella 125, superficie 2.697 mq., reddito dominicale € 11,14, reddito agrario € 8,36, confinante con le particelle 74, 126 e 215....*

*La particella 73, sita all'interno della particella 125, è costituita da un fabbricato diruto, consistente nei resti di un trullo, un ammasso di chiancarelle, non valutabile avendo allo stato attuale una funzione storica e/o di abbellimento, con superficie catastale di 142 mq.*

*Terreno riportato in Catasto al foglio 12, particella 126, superficie 2.406 mq., reddito dominicale € 9,94, reddito agrario € 7,46.*

*Terreno riportato in Catasto al foglio 12, particella 170, superficie 95 mq., reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,25, in parte asfaltata ed in parte terreno che consente l'accesso nell'adiacente particella n. 165 attraverso un cancello...".*

Il bene è occupato dalla debitrice.

**Prezzo base: € 91.800,00 (euro novantunomilaottocento/00).**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: € 68.850,00 (euro sessantottomilaottocentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).**

\* \* \*

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **1. - Offerte di acquisto**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato. 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 Aste Giudiziarie Inlinea spa, operante sulla piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno 16 settembre 2024, 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.

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).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3, cpc, e dovrà riportare i dati identificativi stabiliti dall'art. 12 del D.M. n. 32/2015:

- 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 giuridica), 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.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc, salva la necessità che il mandato da depositare, ai sensi per gli effetti di cui all'art. 583 cpc, 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.

**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'identificazione 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 da corrispondere mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "*Proc. Esec. Imm. n. 731/2018 R.G.E. Trib. Bari*" - IBAN: IT71F0100504199000000073118 acceso presso la BNL spa Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari;
- la data, l'ora e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva n. 731/2018 R.G.E., lotto 1, 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 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 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 cpc), 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, 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 intestato alla procedura.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione** mediante bonifico con causale "*Proc. Esecutiva n. 731/2018 R.G.E., lotto 1, versamento 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.

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 [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal Delegato all'offerente non aggiudicatario, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

## **2. Modalità della vendita telematica asincrona**

a) Il gestore designato per la vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea spa;

b) la piattaforma sulla quale avrà luogo la vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato avv. Angelo Schittulli.

### **3. Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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.

### **4. Gara e aggiudicazione**

**a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) a far data dalle ore 16.00 del 23 settembre 2024 sino alle ore 16.00 del 27 settembre 2024.**

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.

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'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 nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria 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.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, co. 1, cpc, il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 cpc, ne renderà edotti gli offerenti.

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, co. 3, n. 3, cpc*, 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, cpc* (v. anche *art. 591 bis, co. 3, n. 7 cpc*). 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 di tempo fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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;

- 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 alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato:

1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile;

2. segnalerà l'inadempimento dell'aggiudicatario chiedendo l'adozione dei provvedimenti *ex art. 587 cpc* (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge).

L'importo degli oneri fiscali sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo

prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del Delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

E' possibile ricevere maggiori informazioni dal Delegato alla vendita avv. Angelo Schittulli (tel. 080.5289462 - email: schittullistudio@gmail.com), sul sito ufficiale del Tribunale di Bari

www.tribunale.bari.it e su quello distrettuale www.giustizia.bari.it e sui siti www.asteanunci.it e www.astetelematiche.it.

Ai sensi dell'art. 560, co. 5, cpc, la richiesta di visita ai beni deve avvenire esclusivamente 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.

La partecipazione alla vendita implica:

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

#### **PUBBLICITA'**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 cpc secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia e agli allegati, sui siti [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it).

Del presente avviso sarà data pubblicità secondo le seguenti modalità:

- almeno 45 giorni prima della data della vendita sul quotidiano di informazione locale La Repubblica;
- affissione di 30 manifesti nel Comune di Castellana Grotte;
- mediante invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

**BARI, 19 GIUGNO 2024**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Avv. ANGELO SCHITTULLI**



Firmato digitalmente da:  
SCHITTULLI ANGELO  
Firmato il 19/06/2024 10:09  
Seriale Certificato: 907401  
Valido dal 11/11/2021 al 11/11/2024  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA