

STUDIO LEGALE  
**AVV. MICHELE PUGLIESE**  
**Patrocinante in Cassazione**  
Via E. De Amicis, 50 – 70014 Conversano (BA)  
Tel./fax 080.3323611 - cell. 3385444247  
avvmichelepugliese@gmail.com - avvmichelepugliese@pec.giuffre.it

**TRIBUNALE DI BARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 243/2022 RGE**

**G.E. dott.ssa M. CAVALLO**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**L'avv. Michele Pugliese**, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marina Cavallo nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 243/2022 R.G.E. del Tribunale di Bari, in virtù dell'ordinanza del 09.05.2024

**AVVISA**

**che il giorno 13.11.2024, a partire dalle ore 17,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi** (quindi sino al 20.11.2024, ore 17,00, con esclusione del sabato, della domenica e di eventuali giorni festivi), **si terrà la vendita senza incanto** ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., **con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, del seguente bene:**

**LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'immobile ad uso commerciale in Bari (BA) alla Via Dante Alighieri n° 268 Piano T, in Catasto Urbano al Fg. 94 P.IIa 941 Sub. 31, Cat. C/1, Classe 9, Consistenza mq. 44, Rendita € 3.204,10.**

**Prezzo a base d'asta: Euro 50.000,00**

**Offerta minima: Euro 37.500,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.000,00**

Non sono ammessi importi decimali, anche relativamente al versamento della cauzione.

Il sopraindicato bene è analiticamente descritto nella relazione di stima depositata agli atti del Giudizio in data 07.04.2023 a firma dell'ing. Alberga Francesco Luigi che, unitamente alle successive integrazioni e modificazioni, dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul medesimo bene.

L'immobile è attualmente detenuto senza titolo terzi.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**1.- Offerte di acquisto.** Ognuno, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare innanzi descritto. 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 [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it)

**L’offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 6.11.2024** ovvero 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L’offerta minima per la partecipazione all’asta deve essere pari al 75% del prezzo base dell’esperimento d’asta.

Non sono ammessi importi decimali, anche relativamente al versamento della cauzione.

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.

In alternativa 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, 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. . 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** (la cui presentazione presuppone la conoscenza integrale dell’ordinanza di vendita, del presente avviso, nonché della relazione di stima relativa ai beni oggetto della

presente vendita) 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:**

- 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 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 interdetto, inabilitato o è 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.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

**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 (Professionista Delegato, avv. Michele Pugliese);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, 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 c/c intestato a "Procedura esecutiva n. 243/2022 RGE", IBAN: IT20B0100504199000000008855, acceso presso la BNL del Palazzo di Giustizia di Bari;
- 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. 243/2022 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 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 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 eventuale 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di cui 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 cui 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 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.

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 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, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al Giudice, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, 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 Gruppo Editoriale 77 Post (Edizioni web srls), operante sulla piattaforma web [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it);**

b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari; **il sito di detto portale è [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it);**

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

## **3. Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.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 stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato 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.

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.

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) lavorativi, a partire dalle ore 17.00 del 13.11.2024 e terminerà alle ore 17.00 del 20.11.2024.** 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 aggiudicato all'unico 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 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.

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) 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, allorché, 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 temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma indicata al precedente punto 2.b 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 n. 243/2022 R.G.E., IBAN: IT20B0100504199000000008855, acceso presso la BNL del Palazzo di Giustizia di Bari, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). È esclusa qualsivoglia rateizzazione del prezzo.

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 con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge);
3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.

Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del 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 soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente



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 dei beni.

Tuttavia si precisa che con il decreto di trasferimento del bene all'aggiudicatario, il giudice **non** potrà ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli per l'inapplicabilità del disposto di cui all'art. 586 c.p.c. alle vendite di immobili effettuate nell'ambito dello scioglimento di comunioni.

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

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita ovvero prendere contatti con il Professionista Delegato alla Vendita, avv. Michele Pugliese, (tel. 0803323611 – 3385444247, mail: avvmichelepugliese@gmail.com - pec: avv.michelepugliese@pec.giuffre.it).

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **PUBBLICITÀ:**

Della presente vendita sarà data pubblica notizia nei modi seguenti:

- 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.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) e [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it);
- inserendo l'avviso di vendita, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma III, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità ;
- affiggendo 30 manifesti nel comune ove sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo;
- postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile da vendersi (ovvero a mezzo del servizio *Postal target*, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019);

STUDIO LEGALE  
**AVV. MICHELE PUGLIESE**  
**Patrocinante in Cassazione**  
Via E. De Amicis, 50 – 70014 Conversano (BA)  
Tel./fax 080.3323611 - cell. 3385444247  
avvmichelepugliese@gmail.com - avvmichelepugliese@pec.giuffre.it

- inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari.

Conversano, 20.06.2024

Il professionista delegato

Avv. Michele Pugliese