

**Avv. Gianfranca Caputo**  
**Via Davanzati n. 6**  
**70121 BARI**  
**Tel./Fax 080.5211028**  
**Pec: caputo.gianfranca@avvocatibari.legalmail.it**

TRIBUNALE DI BARI  
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA  
7° ESPERIMENTO  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 1072/12 R.G.E. (DELEGA N. 399/2013)

G.E. Dott.ssa Marisa Attollino

La sottoscritta Avv. Gianfranca Caputo, professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari,

avvisa

che dalle ore 12,00 del giorno 11 dicembre 2024 sino alle ore 12,00 del giorno 18 dicembre 2024 sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it) - Gestore designato Notartel S.p.a. si procederà alla vendita esclusivamente telematica senza incanto ed all'eventuale gara che si terrà esclusivamente in modalità telematica asincrona, dei seguenti beni immobili descritti nella relazione di stima del 05/08/2013 e successiva perizia integrativa del 18/12/2018 redatte dall'ing. Antonio Cecinati allegate al fascicolo d'ufficio e che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente e alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul seguente immobile:

LOTTO UNICO

I beni oggetto del pignoramento, ubicati in Santeramo in Colle (Ba), alla Via Alessandriello, s.n. (Contrada Alessandriello), sono costituiti da:

**a)** un corpo di fabbrica (sul cui tetto è installato un impianto fotovoltaico per la fornitura di energia elettrica di proprietà di soggetti terzi) sviluppatasi su due livelli: a piano interrato con depositi, centrali, spogliatoi e bagni; a piano terra con un ufficio con relativa sala di attesa, spogliatoi con relativi bagni e docce, piscina coperta a sei corsie; e da un'area pertinenziale su cui è realizzata una piscina scoperta con relativo giardino, nonché

**b)** e **c)** da due terreni adiacenti adibiti rispettivamente a parcheggio autovetture ed a piazzale.

I predetti beni sono riportati in Catasto con i seguenti identificativi:

**a)** C.U.: foglio 56, part.470, sub 2, cat. D/6, rendita Euro 7.372,50;

**b)** C.T.: foglio 56, part.463; sem. arb. Cl.4, sup. are 01-ca 27, reddito agrario Euro 0,23, reddito dominicale euro 0,20;

**c)** C.T.: foglio 56, part. 464, sem arb. Cl.4, sup. are 4-ca 20, reddito agrario Euro 0,76, reddito dominicale Euro 0,65.

prezzo base: Euro 220.439,11 (duecentoventimilaquattrocentotrentanove virgola undici) pari al prezzo base, diminuito di un quinto, dell'ultimo esperimento di vendita infruttuoso, giusta autorizzazione del G.E. in data 18 settembre 2023.

Offerta minima ammessa per la partecipazione alla vendita pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base: Euro 165.329,33 (centosessantacinquemilatrecentoventinove virgola trentatre. Rilancio minimo, in caso di gara sull'offerta più alta, ex art. 573 c.p.c., euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero)

alle seguenti condizioni e modalità:

a) l'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - anche in relazione alla vigente normativa urbanistica - con tutte le eventuali pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni risultanti dai titoli di provenienza e dalla documentazione in atti e come descritto nella relazione di stima del 05/08/2013 e successiva relazione integrativa del 18/12/2018 redatte dall'Ing. Antonio Cecinati, consultabili online, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura;

b) in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica dalla documentazione in atti risulta che:

- l'intero lotto risulta edificato su aree già destinate ad attività agricola, a seguito di accordo di programma del 09/09/1989, pedissequo Decreto del Presidente della Regione Puglia per la realizzazione di una struttura alberghiera e convenzione attuativa dell'accordo di programma del 31/08/2000 tra il Comune di Santeramo in Colle e la società costruttrice.

- l'immobile adibito a piscina, come risulta dal certificato di agibilità n.13385 del 23/10/2006 rilasciato dal Comune di Santeramo in Colle, risulta realizzato in conformità a concessione edilizia n.2/c del 25/06/2002 e successivi permessi di costruire del 24/09/2003, del 02/02/2004 e del 28/03/2006, nonché a DIA in sanatoria parziale del 25/09/2006, per opere di manutenzione straordinaria, opere interne, recinzioni e mura di cinta.

- lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme rispetto alle planimetrie catastali ad eccezione di qualche piccola tramezzatura spostata all'interno del capannone, per le quali è stata presentata DIA in parziale sanatoria in data 25/09/2006 e di due piccoli vani (sala relax di 27 mq realizzata all'ingresso della piscina coperta e locale tecnico di 3 mq allo stato grezzo posto all'esterno della struttura) che risultano non conformi (presumibilmente abusivi) e di cui si dovrà provvedere alla demolizione e trasporto a pubblica discarica (costi stimati in perizia). L'eventuale sistemazione catastale dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

- le aree hanno le caratteristiche di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santeramo in Colle allegato alla perizia cui si fa espresso rinvio per le prescrizioni in esso contenute.

L'aggiudicatario potrà, comunque, avvalersi, ove sussistano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art. 40, comma sesto, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. 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 [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it) (Gestore designato Notartel S.p.a.).

2) L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 4 dicembre 2024, 5° giorno lavorativo (esclusi: sabato, domenica 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 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.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo 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 avere 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.M. n. 32/2015).

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 Proc. Esec. Imm. R.G.E. n.1072/2012 IBAN IT47K0100504199000000033170, acceso presso la BNL ag. Palazzo di Giustizia di Bari. 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.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito della cauzione 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 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 provvederà a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione (non il bollo), esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA

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:

- 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 il 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 (Delegato);
- la data e l'ora dell'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima 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;
- 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. 1072/2012 R.G.E. 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di quella integrativa e dei relativi allegati.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., se è inferiore oltre 1/4 al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

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 è 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.

#### MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore designato per la vendita telematica è Notartel S.p.a., operante sulla piattaforma web [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it)

Il portale del gestore della vendita telematica è [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it);

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato Avv. Gianfranca Caputo.

#### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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 sito [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.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.

All'udienza il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- 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.

#### MODALITÀ DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Gara e aggiudicazione

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. 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'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, 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 temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.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 [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it) 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. Entro lo stesso termine dovranno essere versati gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita ivi compresi il compenso del delegato. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal G.E. e perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c..

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo, né potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Le spese di trasferimento e consequenziali sono a carico dell'aggiudicatario, le spese di cancellazione delle formalità sono a carico della procedura.

#### PUBBLICITA'

Del presente avviso di vendita sarà data pubblica notizia nei modi seguenti:

a) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it)

b) Almeno 45 giorni prima per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c. e alle seguenti ulteriori pubblicità: affissione di 30 manifesti nel Comune ove sono siti gli immobili in vendita; invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito; inserimento a mezzo internet su [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta online tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

Bari, 30 luglio 2024

Avv. Gianfranca Caputo