

---

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 557/2021 R.G.E.**  
**G. E. DOTT.SSA CHIARA CUTOLO**

Il dott. **LEONARDO ATTANASIO**, delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa **CHIARA CUTOLO**, delega n. 27/2023, in virtù dell'ordinanza in data 11.1.2023

**AVVISA**

che il giorno **6 novembre 2024** (mercoledì), a partire dalle ore **12,00**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e, dunque, sino alle ore **12,00 del giorno 13 novembre 2024** (mercoledì), 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 e analiticamente descritti nella relazione di stima depositata il **29 giugno 2022** dal perito stimatore nominato dal Tribunale, allegata al fascicolo della procedura esecutiva, 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 a qualsiasi titolo gravanti sul seguente bene:

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare ubicata al piano S1 di via Torre d'Amore n. 2 - BARI censito al Catasto Fabbricati al fg. 9 particella 478 sub 6 Sez. Urb. CE

L'unità immobiliare è destinata ad abitazione in difformità con il titolo edilizio rilasciato e accatastato come appartamento di tipo economico A3, è ad oggi libera.

**Prezzo base d'asta: € 15.188,00 (euro quindicimilacentottantotto/00).**

Ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c., sono ammesse offerte d'acquisto per un prezzo non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di cui alla presente ordinanza di vendita.

**Ammontare offerta minima ex art. 571, co. 2, c.p.c.: € 11.391,00 (euro undicimilatrecentonovantuni/00).**

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00. (euro mille/00)**

---

Si precisa che il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione e che non è ammessa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

### INFORMAZIONI URBANISTICHE

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento dell'aggiudicazione a quanto descritto nella perizia tecnica in atti redatta dall'esperto stimatore Ing. Carlo Dell'Olmo, alla quale espressamente si rinvia anche per quanto riguarda eventuali oneri o pesi gravanti sul bene.

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

#### 1) OFFERTE DI ACQUISTO

- 1.1) 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, può presentare, personalmente o a mezzo di procuratore legale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c., offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.
- 1.2) Le offerte di acquisto dovranno 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.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it)
- 1.3) L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, **dovrà essere depositata entro le ore 12,00** del quinto giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e, dunque, entro le ore 12,00 **del giorno 29 ottobre 2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)
- 1.4) 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.
- 1.5) 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.
- 1.6) In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed 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).

## **2) OFFERENTI**

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:

- 2.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- 2.2) 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;
- 2.3) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. sottoscrivendo digitalmente l'offerta unitamente all'offerente ovvero con atto separato con firma digitale.
- 2.4) 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.
- 2.5) 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.
- 2.6) 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.
- 2.7) L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

## **3) CONTENUTO**

L'offerta dovrà contenere l'indicazione:

- 3.1) dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3.2) dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- 3.3) del numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- 3.4) del referente della procedura;
- 3.5) della data e dell'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- 3.6) del prezzo offerto e del termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

- 
- 3.7) dell'importo versato a titolo di cauzione;
  - 3.8) della data, dell'ora e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - 3.9) del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - 3.10) dell'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;
  - 3.11) dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
  - 3.12) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

#### **4) ALLEGATI**

All'offerta dovranno essere allegati:

- 4.1) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- 4.2) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 4.3) la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 4.4) 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);
- 4.5) 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;
- 4.6) 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;
- 4.7) 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;
- 4.8) 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.

---

## **5) CAUZIONE E IMPOSTA DI BOLLO**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente bancario BNL n. 7511 intestato alla procedura e vincolato all'ordine del GE utilizzando le seguenti coordinate bancarie:**

**IBAN IT 46 F 01005 04199 00000007511**

Il bonifico con causale "*Proc. Esec. Imm. N. 557/2021 RGE, lotto Unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito delle somme avvenga entro il giorno fissato per la vendita telematica; in caso contrario, qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](https://pst.giustizia.it).

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).

## **6) MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

- 6.1) Il gestore della vendita telematica è la società [Astetrasparenti.it](https://astetrasparenti.it)
- 6.2) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito:  
[astetrasparenti.fallcoaste.it](https://astetrasparenti.fallcoaste.it);
- 6.3) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

## **7) ESAME DELLE OFFERTE**

7.1) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [astetrasparenti.fallcoaste.it](https://astetrasparenti.fallcoaste.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.

7.2) 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 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.

7.3) 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.

## **8) GARA E AGGIUDICAZIONE**

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

8.2) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presenza, salvo quanto previsto al successivo punto "8.6". Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

8.3) 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 nel presente 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. **La durata della gara è fissata in giorni 5 a far data dalle ore 12,00 del 06 novembre 2024 e sino alle ore 12,00 del 13 novembre 2024.**

8.4) 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.

8.5) 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 tramite la piattaforma della vendita telematica.

---

8.6) 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 G.E., 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.

8.7) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara: tramite la piattaforma [astetrasparenti.fallcoaste.it](http://astetrasparenti.fallcoaste.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.

8.8) 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 tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e 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..

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.

## **9) CONDIZIONI DELLA VENDITA**

9.1) 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 revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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.

9.2) 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.

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

9.4) Se l'immobile aggiudicato sarà occupato dal debitore o da terzi senza titolo, ne sarà ordinata la liberazione entro la data dell'aggiudicazione.

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

9.6) E' possibile ricevere maggiori informazioni ed assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie, presso l'ufficio di Astetrasparenti.it sito in Salerno (SA) alla via Michele Vernieri, n. 51 ed al numero di tel. 089 2574435 dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00, nonché dal Delegato alla vendita dott. Leonardo Attanasio (cell. 3316084966) e mail: [info@attanasioleonardo.191.it](mailto:info@attanasioleonardo.191.it). Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

## **10) PUBBLICITA'**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia nei modi seguenti:

10.1) almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

10.2) almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it). La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata sempre a cura del soggetto incaricato almeno 90 giorni prima della data della vendita;

10.3) il soggetto incaricato provvederà inoltre a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità:

- 
- inserendolo, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità;
  - affiggendo 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo;
  - postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio Postal Target);
  - inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte d'Appello di Bari (ovvero sul portale [www.asteannunci.ite](http://www.asteannunci.ite) relativi siti collegati).

Il Professionista Delegato  
Dott. Leonardo Attanasio

Firma apposta digitalmente