

**TRIBUNALE DI BARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA**

Procedura esecutiva immobiliare nr. 208/2007 r.g. esec.

Il sottoscritto Avv.to Alceste Campanile, con studio in Bari, alla via Pietro Ravanas, 228, professionista delegato alle operazioni di vendita, in proroga, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 23/08/2024;

visto il provvedimento del 4/12/2020, del Giudice dell'Esecuzione Pres. Dott. Antonio Ruffino, con il quale la vendita è stata convertita in modalità telematica

**AVVISA**

che il giorno 07/01/2025 a partire dalle ore 16,00 e per cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) consecutivi e pertanto sino alle ore 16,00 del 14/01/2025 sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato Ing. Andrea Sannicandro, depositata in data 15/09/2008, documento allegato al fascicolo dell'esecuzione che, pubblicato unitamente al presente avviso di vendita, dovrà essere consultato direttamente sul sito di pubblicazione dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la descrizione del lotto in vendita e l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

**LOTTO UNICO:**

Immobile in Gioia del Colle alla Strada Vicinale Vecchia Vallata n. 2792, costituito da un fabbricato uso abitazione, annessi locali uso deposito e ripostiglio ed annesso fondo agricolo, e precisamente:

Unità n.1: fabbricato uso abitazione composto da 3 vani, cucina e 2 bagni, di mq. 152,80, in Catasto Fg.124, p.lla 277, sub 1, Cat. A/7, Classe 1, Cons. 6,5 vani, superficie catastale 143, rendita € 520,33;

Unità n.2: annesso locale uso deposito con n.3 ripostigli di mq. 120, in Catasto al fg. 124, p.lla 278, sub 1, Cat. C/2, Classe 3, Cons. 113 mq, superficie catastale 246, rendita € 335,65;

Unità n.3: annesso locale uso deposito di mq.62, in Catasto al fg. 124, p.lla 279, sub 1, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 58 mq, superficie catastale 114, rendita € 200,70;

Unità n.4: fondo agricolo uliveto e seminativo di complessive ha 01.96.93, in Catasto Terreni al Fg. 124, p.lla 188; Porz. AA: Qualità uliveto, Classe 2, superficie ha 00.44.00, reddito dominicale € 15,91 ed agrario € 13,63; Porz. AB: Qualità seminativo, Classe 5, superficie ha 01.52.93, reddito dominicale € 23,69 ed agrario € 31,59.

PREZZO BASE Ribassato del 20% - € 20.900,00

OFFERTA MINIMA € 16.720,00 (arrotondamento di € 16.720,00)

RILANCIO MINIMO €. 2.000,00

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 presentate 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, come infra specificati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabato, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12,00 del 27/12/2024, inviandola all'indirizzo di posta elettronica **certificata** (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, 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 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, 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 suo allegato di aver

provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari almeno ad un decimo (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato **“PROC. ESEC. IMM. N. 208/07”, IBAN IT35B010050419900000020807 acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro (BNL) - Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.**

Il bonifico con causale **“Proc. Esecutiva n. 208/07 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabato, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme 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 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).

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente (l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.).
- b) 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;

- c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..
- d) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- e) 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 posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- f) 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.
- g) 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 e 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 altresì 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;
- la data e l'ora di 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). E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.
- l'indicazione dell'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. 208/07 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'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c.; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

3) All'offerta dovranno essere allegati:

- una copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e non semplice richiesta di emissione bonifico) 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ove richieste);
- 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 ed all'atto 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;
- se l'offerta non è formulata 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.

#### MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

4) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), 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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità 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;
- dichiarando aperta la gara;

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 pseudomini o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

##### 5) Gara ed aggiudicazione

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata al 07/01/2025 alle ore 16.00 e scadenza il 14/01/2025 alle ore 16.00. 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, 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.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.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 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 temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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/o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; si precisa, che la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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. **Il termine per il versamento del saldo prezzo non è in alcuna maniera prorogabile per nessun motivo.** In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal GE e perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

h) In caso di aggiudicazione, laddove l'immobile non sia stato già liberato e l'aggiudicatario intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, l'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza di liberazione da parte dell'aggiudicatario la custodia

giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.

i) Unitamente al saldo prezzo dovrà essere inoltre versato l'importo degli oneri accessori e spese a carico dell'aggiudicatario che sarà comunicato preventivamente dal delegato alla vendita.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, 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 delle cose vendute, 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.

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario e le spese su questi gravanti,

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. Con la aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario si obbliga versare a semplice richiesta del Delegato alla vendita le somme necessarie a suo carico per gli adempimenti. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza

integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta dall'esperto.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 quinto comma del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 ed articolo 40 sesto comma dell'anzidetta legge 28 febbraio 1985 n.47, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

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

#### PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno novanta giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c., sempre a cura della società Edicom Finance srl, sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) sul quale verrà altresì pubblicata l'ordinanza di autorizzazione alla vendita, la relazione di consulenza tecnica ed eventuali fotografie e planimetrie;

- almeno quarantacinque giorni prima, sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati, per una volta sola sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, e l'invio dell'estratto della vendita attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze del bene staggito.

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "prenota una visita" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul portale delle vendite pubbliche raggiungibile all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>

*Bari, 9 settembre 2024*

*Il Professionista Delegato*

*Avv.to Alceste Campanile*

