

*Studio Legale*  
**AVV. TIZIANO RIGHETTI**  
Via Vasco 4  
**70043 MONOPOLI (BA)**  
Tel/Fax 080.747282

[righetti.tiziano@avvocatibari.legalmail.it](mailto:righetti.tiziano@avvocatibari.legalmail.it)

## **TRIBUNALE CIVILE DI BARI**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Es. Imm. RGE n. 423/2015

### **AVVISO DI VENDITA**

L'Avvocato Tiziano Righetti, con studio in Monopoli (BA) alla Via Tenente Vasco n. 4, delegato per le operazioni di vendita,

#### **AVVISA**

che **il giorno 16 GENNAIO 2025 a partire dalle ore 17:00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona a mente dell'art. 24 del D.M. 32/2015, dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella relazione di stima redatta il 22.09.2017 dall'Arch. Nicola Bagnato e depositata nel fascicolo telematico di causa, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### **LOTTO UNICO**

Diritto di **nuda proprietà** di un unico lotto, sito in agro di Monopoli, in località Romanelli n. 291/A, composto da:

- abitazione indipendente di un solo piano di mq. 117 con annessa veranda di mq. 31 e tettoia di mq. 37;
- fienile di mq. 107;
- stalla di mq. 106, costruita in parziale difformità e soggetta a sanatoria;
- area pertinenziale, tra coperto e scoperto, di mq. 6.126;
- terreno agricolo di mq. 5.996;
- costruzioni realizzate in totale difformità, non sanabili e pertanto soggette a demolizione:
  - ◇ tettoia in ferro di mq. 285,00;
  - ◇ deposito di mq. 100 + tettoia di mq. 40,00;
  - ◇ rimessa di mq. 80,00;
  - ◇ ampliamento abitazione 3 vani= mq. 44

Il compendio pignorato é attualmente identificato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Monopoli al **Foglio 130, particella 295, sub 1** (categoria A/3, classe 6, consistenza 9,5 vani, rendita € 735,95) e **sub 2** (categoria D/10, rendita € 3.626,00), in **Catasto Terreni** al **Foglio 130, particella 295** (ente urbano, superficie are 61,26) e **437** (porzione AA: qualità uliveto, classe 2, superficie are 34,78, r.d. € 17,06, r.a. €4,55 – porzione BB: qualità seminativo, classe 4, superficie are 25,18, r.d. € 3,90, r.a. € 4,55).

Si evidenzia che l'attuale identificazione catastale deriva dalla pratica Docfa del 09.03.2011, con la quale sono state variate le particelle originarie 295 e 294 con le particelle 295 sub 1 e 2 e 437, riportanti l'effettivo stato di fatto comunque già esistente delle costruzioni presenti e delle superfici su cui insistono.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato, che vi risiede unitamente al proprio nucleo familiare.

**Prezzo base € 158.315,85** (euro centocinquantottomilatrecentoquindici/85)

**Rilancio minimo € 3.000,00** (euro tremila/00)

**Offerta minima € 118.737,00** (euro centodiciottomilasettecentotrentasette/00)

Per la dettagliata descrizione ed identificazione nonché la consistenza, la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili innanzi descritti, si fa riferimento alla perizia tecnica redatta il 22.09.2017 dall'Arch. Nicola Bagnato e depositata nel fascicolo telematico di causa, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica dei beni e lo stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi.

L'aggiudicatario o l'assegnatario, se e quando ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 ed all'art. 40, VI comma, della Legge n. 47 del 28.2.1985.

\*\*\*\*\*

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

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

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare in vendita. 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 <https://pvp.giustizia.it>.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (esclusi sabato, domenica e festivi), ossia entro le ore 12:00 del 9 GENNAIO 2025**, 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, ovvero 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 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.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 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, ovverosia:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- 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 - Avv. Tiziano Righetti);
- 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 c/c intestato alla procedura esecutiva avente il seguente codice **IBAN: IT40Q0100504199000000002494** accesso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. - Filiale Palazzo di Giustizia Bari;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la **causale "Proc. Esecutiva n. 423/2015 RGE - versamento cauzione"**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del suddetto 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.

Inoltre, quanto all'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, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. 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.

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 (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;
- 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, comma 2, c.p.c.), 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 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. Ferme restando le modalità ed i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 423/2015 RGE - versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa dovendo risultare sul conto corrente della procedura l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione. **In difetto 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 D.P.R. 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".

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione 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).

## 2. Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il gestore designato per la vendita telematica è il Gruppo Edicom (Edicom Finance S.r.l. ed Edicom Servizi S.r.l.);
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato (Avv. Tiziano Righetti).

## 3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverrà tramite il portale del gestore della vendita telematica. 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 utilizzata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il professionista delegato verificherà la validità e tempestività delle offerte, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo, nonché 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 e dichiarerà aperta la gara.

Si precisa che 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.

## 4. Gara telematica e aggiudicazione

- a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), a far data **dalle ore 17:00 del 16 GENNAIO 2025 sino alle ore 17:00 del 23 GENNAIO 2025** (escludendo il sabato, la domenica 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.
- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, 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 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 Giudice, 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.doauction.it](http://www.doauction.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 [www.doauction.it](http://www.doauction.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**, da computarsi includendo il periodo dal 1 al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario 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.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di

diritto, eventualmente locativo, in cui si trovano, e con ogni pertinenza, accessione, accessorio, ragione e/o azione, servitù attive e passive, diritto, ragione e azione nulla escluso od eccettuato, nonché con tutte le precisazioni, eccezioni e riserve riportate nei titoli di provenienza e nella relazione di stima.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita 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 o 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, inconoscibili o 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.

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

3) La richiesta di visita al bene deve avvenire 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. Maggiori informazioni presso il professionista delegato Avv. Tiziano Righetti (cell. 338-9523226), con studio in Monopoli alla Via Tenente Vasco n. 4, tel/fax: 080.747282, @mail: [tizdiver@libero.it](mailto:tizdiver@libero.it).

4) La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

### **PUBBLICITA'**

Della presente vendita sarà data pubblica notizia, entro i termini di legge e di delega, sui quotidiani locali e nazionali aventi maggiore diffusione attraverso società specializzate che provvederanno anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità, ed alle seguenti ulteriori pubblicità: affissione di 30 manifesti nel Comune in cui sono situati gli immobili, pubblicazione sui siti internet istituzionali ed attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile e da ultimo attraverso la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le informazioni sulle modalità di presentazione e partecipazione alla vendita saranno fornite dal gestore della vendita telematica, Gruppo Edicom (tel. 080-5722975) e dal professionista delegato alla vendita, Avv. Tiziano Righetti (cell. 338-9523226 - tel./fax: 080.747282, @mail: [tizdiver@libero.it](mailto:tizdiver@libero.it)).

Monopoli, 16 settembre 2024.

*il Professionista delegato*  
AVV. TIZIANO RIGHETTI