

## TRIBUNALE DI BARI

### AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il sottoscritto avv. Pasquale Leo, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Bari, delegato per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari nella procedura esecutiva immobiliare n. 206/2023 R.G.E.

#### AVVISA CHE

A suo ministero il giorno 27 gennaio 2025 a partire dalle ore 16:00 e sino alle ore 16:00 del giorno 03 febbraio 2025, si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica asincrona, degli immobili di seguito indicati e analiticamente descritti nella relazione di stima a firma dell'ing. Ignazio Basile, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

#### LOTTO UNICO

Appartamento ubicato in Bari (BA) alla via delle Azalee n. 7, interno 2, piano 1.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento uso civile abitazione al primo piano interno 2 con annessa pertinenziale cantinola al piano interrato contraddistinta con il n. 3 e posto auto scoperto in comune al piano pilotis ( piano terra) contraddistinto con il numero 2 facenti parte di un fabbricato in condominio , nel quartiere " Santo Spirito – Catino" in zona periferica del Comune di Bari.

Dalla porta di ingresso dell'appartamento si accede direttamente a sinistra nell'ingresso – soggiorno dotato di finestra e porta di accesso ad un balcone ed a destra nella cucina con balcone. Proseguendo dritto lungo l'ingresso, sulla destra vi sono un primo e poi secondo bagno con finestra che affaccia sullo stesso balcone della cucina, poi a seguire sempre sulla destra una camera da letto con finestra, di fronte al corridoio un vano ripostiglio e sulla sinistra due camere da letto ciascuna con porta di accesso allo stesso balcone al quale si accede dal soggiorno. Nell'appartamento sono presenti infissi interni in legno, infissi esterni in metallo e cristallo con tapparelle avvolgibili in plastica, pavimenti in ceramica dello stesso tipo in ingresso – soggiorno, camere da letto, ripostiglio e cucina, rivestimento in ceramica alle pareti della cucina, pavimenti e rivestimenti alle pareti in ceramica in entrambi i due bagni. Sono presenti impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con produzione di acqua calda per uso sanitario, impianto di ascensore ed impianto di autoclave condominiale. L'appartamento è dotato di pertinenziali cantinola al piano cantinato distinta con il n. 3 con accesso dalle scale condominiali e posto auto scoperto al piano terra pilotis contraddistinto con il n. 2. L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 1, Part. 413, Sub. 38, Zc. 4, Categoria A3 – Fg. 1, Part. 413, Sub. 12, Zc. 4, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà ( 1/1).

**Prezzo base ribassato di ¼ lotto unico Euro 131.068,13 (centotrentunomilazerossessantotto/13)**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 98.301,10 ( novantottomilatrentouno/10) pari al 75% del prezzo base.**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro **2.000,00 ( duemila/00).**

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del lotto sopraindicato.

Le offerte dovranno 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 del Gestore all'indirizzo [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it)

L'offerta comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo ( esclusi : sabato, domenica e festivi) antecedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e, quindi, entro le ore 12:00 del 20 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, 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 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 ( queste 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'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;

- 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. 26.02.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.;
- se l'offerente è 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 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 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 suoi poteri;
- l'offerta può 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 e ogni altro dato identificativo;
- l'indicazione del referente della procedura ( Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo ( in ogni caso non superiore a 120 giorni );
- 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. 206/2023 R.G.E. , lotto unico, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto corrente 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 di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura della cauzione ( segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente dal quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dei coniugi ( salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia 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 del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata-

L'offerente prima di effettuare l'offerta di 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, acceso presso la BNL Spa, avente il seguente IBAN IT 85 O 01005 04199 000000008815;

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 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 debito 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 G.E. , provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata ( al netto degli eventuali oneri bancari).

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **Soggetti e piattaforma**

Il Gestore designato per la vendita telematica è la società Gruppo Editoriale 77 Post tribunaliitaliani.it

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato.

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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 offerenti, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore sopra specificato 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 regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene di cui è 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 provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

## Gara e aggiudicazione

- a) 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 con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Professionista Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che precede i tempi più brevi per il pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con l'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 delle offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- 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 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 aggiudicandolo 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 ex art. 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 concreto.
- f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara;
- tramite la piattaforma prima indicata 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.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.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 certificata 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, in caso di mancata indicazione del termine entro 120 giorni dall'aggiudicazione, escludendo qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione, escludendo qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di

inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**I.** Gli immobili sono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trovano, e con ogni pertinenza, accensione, servitù e diritto. La presente vendita forzata 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 dei beni.

**II.** In ogni caso ove occorra l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380/2021 ed all'art. 40 sesto comma della Legge n. 47/1985, richiedendo a sua cura e spese eventuali concessioni edilizie in sanatoria, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

**III.** Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali – ricorrendone i presupposti ex lege, e limitatamente ai soli pignoramenti e ipoteche sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura, esclusi gli onorari, che sono a carico dell'aggiudicatario. Se occupati dal debitore, o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**IV.** La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnica estimativa a firma dell'esperto, gli atti della procedura, che potranno essere visionati presso l'indicato studio professionale.

**V.** Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato.

### **PUBBLICITA'**

Della presente vendita sarà data pubblicità notizia nei seguenti modi:

-almeno novanta giorni prima della data di vendita, mediante inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e sul sito web <https://tribunale-bari.giustizia.it/> ;

-almeno quarantacinque giorni prima della data di vendita mediante: 1) inserimento del presente avviso, per una sola volta, su quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 co. 3 c.p.c.; 2) affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile ( solo se diverso da Bari); 3) postalizzazione dell'estratto ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti ( ovvero a mezzo del servizio Postal target, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019); 4) inserimento a mezzo internet nel distretto della Corte di Appello di Bari ( ovvero sul portale [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019.

Santeramo in Colle, 30.09.2024

Avv. Pasquale Leo