

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n. 545/2018 R. G. Es. Imm.

- Giudice: Dott. Antonio RUFFINO-

(delega al professionista delegato n.4/2024)

L'avvocato Rosita Troilo, con studio in Bari alla Via Piccinni 65, delegato, ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni, dott. Antonio RUFFINO, al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n.545/2018,

**AVVISA**

**Che il giorno 19 marzo 2025 alle ore 12.00 avrà inizio la partecipazione alla vendita esclusivamente telematica dei beni immobili in calce descritti che terminerà il giorno 26 marzo 2025 alle ore 12.00.**

**Modalità di partecipazione alla vendita :**

1) Le offerte di acquisto potranno essere formulate, fatta eccezione per il debitore, solamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda dei lotti in vendita presente sul portale del Gestore ovvero sulla piattaforma **www.gorealbid.it.**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **entro le ore dodici (12:00) del 12 marzo 2025 giorno (5° giorno lavorativo antecedente a quello**

fissato nell'avviso di vendita telematica).

2) 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 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).

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 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 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 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;
- 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.545/2018. R.G.E.**, il numero del lotto per cui si intende partecipare alla vendita, 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità 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 minorenni, 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.

3) 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 n. 008611 acceso presso la BNL -Palazzo di Giustizia Bari intestato alla procedura n.545/2018 IBAN IT40I010050419900000008611.** 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 un 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 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, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo

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

4) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società GOBID.IT ; il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è **www.gorealbid.it** .

5) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **www.gorealbid.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 stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale **www.gorealbid.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.

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 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.

**6.** La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque). Qualora vengano effettuate offerte negli ultimo 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.

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo il caso in cui il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo), in tal caso 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.. Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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.

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.

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.). 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma indicata **www.gorealbid.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.gorealbid.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.

In caso di aggiudicazione, vi sarà comunicazione, ai sensi dell'articolo 574 c.p.c., all'aggiudicatario del modo del versamento del prezzo e del termine entro il quale il versamento dello stesso e degli oneri accessori e spese deve essere effettuato.

L'offerente è tenuto al versamento del saldo nonché degli oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, 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. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione e sarà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa con tutte le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

7) Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi, le spese e

le imposte come per legge.

8) Gli immobili sono posti in vendita, ai sensi dell'articolo 2922 c.c., a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trovano, anche in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

9) Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, c.p.c., debbano essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato.

10) Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

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".

Di tale adempimento è responsabile il Delegato, il quale, se del caso, potrà provvedervi con il supporto tecnico offerto dal Gestore designato a cui il Professionista delegato consegnerà copia della ricevuta telematica (RT) in formato xml, attestante il pagamento del contributo, successivamente il Gestore designato provvederà alla pubblicazione sul portale.

Lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice, della relazione di stima, di eventuali fotografie e delle planimetrie almeno 90 giorni prima della data della vendita sarà

inserito sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it).. Lo stesso avviso sarà inserito sul portale nazionale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito ufficiale [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e sul sito [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), detta pubblicità sarà effettuata a cura del Gestore designato, almeno 45 giorni prima della data della vendita.

Inoltre, almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita stessa, un estratto del presente avviso verrà pubblicato per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'articolo 490, co. 3, c.p.c., a cura della società Edicom Finance s.r.l., che provvederà anche alle seguenti ulteriori pubblicità:

. affissione di trenta (30) manifesti murali nel Comune di Triggiano (BA);

. inserzione sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie";

. invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

11) Il presente avviso sarà notificato tramite ufficiale giudiziario ai creditori iscritti non intervenuti.

12) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima redatta dal CTU Ing. La Gala Carlo Federico depositata in data 05.02.2019 tutti agli atti di causa, e che potranno essere consultate telematicamente sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

13) I partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore degli immobili a tassi e condizioni economiche prestabiliti dalle banche. L'elenco delle banche verrà fornito presso lo studio del professionista delegato.

14) Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che delle formalità pregiudizievoli sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento ai sensi di legge; le spese di cancellazione delle formalità gravanti sul bene sono a carico della procedura.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

##### **sulla base dei documenti agli atti**

##### **LOTTO UNICO:**

**Proprietà 1/1 di un bene immobile costituito da un appartamento e due garage ubicato in Triggiano (BA) alla Via Cartesio rispettivamente al civico 21 e 19..**

L'appartamento è collocato in un edificio di n. 4 piani fuori terra oltre il piano terra destinato a box auto con accesso da vano scala al civico 21 di via Cartesio in Triggiano. Lo stesso collocato al primo piano è composto da quattro vani, due bagni, ripostiglio, due verande e cucina. La zona notte è distribuita da un corridoio disimpegno. L'appartamento ha un unico affaccio su via Cartesio tramite due terrazzi ai quali si accede il primo dal vano cucina e

veranda ed il secondo dal soggiorno attraversando una seconda veranda. Anche i vani letto hanno accesso ai suddetti terrazzi tramite porte-finestre. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1637, Sub. 26, Categoria A2. Destinazione urbanistica:** IL fabbricato è stato costruito dalla Società venditrice River Costruzioni di Ricci Pino & C. s.n.c giusta Concessione Edilizia n. 125/1997 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/07/1998 e successiva Variante n. 101/99 del 3/08/1999 e denuncia di attività n.453/99 del 22/11/1999. L'immobile è dotato di permesso di Abitabilità n. 125/97 del 14/06/2001 e si trova in un ottimo stato di manutenzione e conservazione. Dall'esame degli elaborati grafici annessi al titolo abitativo e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi è emersa l'illegittimità urbanistica relativamente alla chiusura parziale dei due terrazzi prospicienti via Cartesio con la formazione di n. 2 verande chiuse con destinazione cucina e lavanderia. Le verande sono state realizzate con struttura leggera in anticorodal e vetro con porta scorrevole per accesso nel terrazzo, tali vani vanno sanati ai sensi del D.P.R. n. 380 del 6-06-2001.

Per quanto riguarda i garage, trattasi di 2 box chiusi in un garage condominiale a piano terra con accesso da pertinenza scoperta con destinazione a parcheggio con ingresso tramite cancello scorrevole su strada pubblica al civico 19 di via Cartesio. I box sono dotati di serranda basculante in acciaio verniciato con apertura manuale e

sono composti da due locali di forma rettangolare con una parete esterna di forma tondeggiante con una superficie utile rispettivamente di mq 22,60 e di mq 13,50. Identificati al catasto Fabbricati - **Fg. 15, Part. 1637, rispettivamente Sub. 16 e sub 23, Categoria C6. Destinazione urbanistica:** gli immobili sono stati costruiti con concessione edilizia n. 125/1997 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/07/1998 e successiva variante n. 101/99 del 3/08/1999. Dotati di Permesso di abitabilità o di Uso n. 125/97 del 14/06/2001 e si trovano in un buono stato di manutenzione e conservazione.

**Prezzo base: euro 177.000,00.**

**Offerta Minima: euro 135.000,00.**

**Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 5.000,00.**

Il bene immobile risulta occupato dai debitori.

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ove necessario e ricorrendone i presupposti di legge e nei termini previsti avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47 e normativa

modificativa ed integrativa. Tutte le spese necessarie per un eventuale ripristino della legalità e per la regolarizzazione dello stato dei luoghi saranno a carico dell'aggiudicatario.

**L'** immobile potrà essere visitato previo appuntamento telefonico con lo studio del professionista delegato nonché custode, Avv. Rosita Troilo al numero 080.5219335 nei seguenti giorni: dalle ore 16.00 alle ore 18.00 del mercoledì.

Bari, 20.11.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Rosita Troilo