

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA**

**Procedura esecutiva immobiliare nr. 90/2023 RGE**

La sottoscritta avv. Mariapia Locaputo con studio in Bari alla via S. Crisanzio n. 119, professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del 08.10.2024 del Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa Marina Cavallo**,

**AVVISA**

che il giorno **09.04.2025** ore **16.00** sulla **piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet [www.doauction.it](http://www.doauction.it)** si **procederà alla vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'ing. Picerno Daniele, documento allegato al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE € 34.750,00**

**OFFERTA MINIMA (non inferiore a ¼ del presso base) € 28.000,00**

**RILANCIO MINIMO € 2.000,00**

Appartamento ubicato a Mola di Bari (BA) - Via Ludovico Ariosto n 41, piano primo.

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo con accesso indipendente dal vano scala esclusivo al civico 41 di via Ludovico Ariosto, internamente composta di: vano unico, (parzialmente soppalcato), con bagno al piano primo, oltre terrazzino praticabile esclusivo al piano secondo, accessibile da vano scala direttamente dall'interno dell'abitazione.

Il cespite esecutato è porzione di palazzina d'epoca, costituita complessivamente di due piani fuori terra (P.T. e P. 1^), oltre lastrico al piano 2^, ubicata all'interno del centro storico, con scarsa e scomoda possibilità di parcheggio a bordo strada, zona mediamente servita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 388, Sub. 6, Categoria A4

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

La planimetria agli atti catastali risulta obsoleta e non conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, non riporta inoltre il terrazzino al piano secondo.

Per questi motivi, al fine di regolarizzare urbanisticamente il cespite pignorato, dovrà procedersi ad un Accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 con contestuale aggiornamento della planimetria catastale sostenendone i relativi costi.

Non si dispone delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

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

1) Le offerte di acquisto potranno essere formulate, con esclusione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, **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 della vendita [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

2) L'offerta comprensiva dei documenti allegati **dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 02.04.2025**, 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 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.

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'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 intestato alla Proc.

Esec. Imm. n. 90/2023, **IBAN IT92J0100504199000000009299**

Il bonifico con causale "**PROC ESEC IMMOB RGE 90/2023, lotto unico, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato 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

#### **3) L’offerta dovrà contenere:**

- 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.*).
- 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 da uno dei genitori, e trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, unitamente a copia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.
- Se l’offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad

	amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, e trasmessa	
	tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di	
	sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare alla stessa.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	
	<b>L'offerta dovrà altresì contenere:</b>	
	a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;	
	b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;	
	c) il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;	
	d) l'indicazione del referente della procedura;	
	e) la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;	
	f) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo ( <i>in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione. È esclusa la possibilità di rateizzare il saldo del prezzo</i> );	
	g) l'importo versato a titolo di cauzione;	
	h) la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;	
	i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;	
	j) 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;	
	k) 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.

**4) All'offerta dovranno essere allegati:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la 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;
- l'eventuale 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 non è fatta personalmente ma a mezzo di un mandatario (art. 579 c.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.

L'offerta presentata è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571 terzo comma c.p.c. il bene è aggiudicato anche in caso di mancata presentazione all'unico offerente, ovvero all'offerente il prezzo più alto, sempre che a seguito della gara, non venga offerto un prezzo maggiore.

#### **MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE**

5) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

6) 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 avrà luogo tramite accesso nell'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), attraverso l'utilizzo delle 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.

#### **MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **7) Gara ed 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 anche in caso di mancata presentazione attuata mediante l'accesso nell'area riservata, 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.

**La durata della gara è fissata in 5 (cinque) giorni lavorativi, a far data dalle ore 16.00 del 09.04.2025 e sino alle ore 16.00 del 16.04.2025.** 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.

d) 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 comunicato dal soggetto partecipante. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: **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.**

e) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati 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.

#### **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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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.

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.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e della sua integrazione.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 173 quater, quarto comma, disp.att. c.p.c., si precisa che laddove dalla perizia di stima fossero rilevate delle irregolarità urbanistiche, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

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

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link “*prenota visita immobile*” presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche all’indirizzo [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

Bari, 19.12.2024

**Il Professionista Delegato**

***Avv. Mariapia Locaputo***