

	TRIBUNALE DI BARI	
	AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO	
	ASINCRONA	
	Procedura esecutiva immobiliare nr. 66/2023 r.g. esec.	
	Il sottoscritto Avv. Alessia Nacci, con studio in Bari, alla via Nicolò Putignani	
	n.56, professionista delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del	
	Giudice dell'Esecuzione Dott.Antonio Ruffino del 07/08/2024	
	AVVISA	
	che il giorno 27/06/2025 a partire dalle ore 16:00 e per i successivi quattro	
	giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto	
	fino alle ore 16:00 del 03/07/2025, sulla piattaforma telematica	
	raggiungibile al seguente indirizzo internet www.spazioaste.it si procederà	
	alla vendita telematica senza incanto asincrona del seguente bene immobile	
	analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'ing. Antonio Cesare	
	Santamato, 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 sul	
	bene:	
	LOTTO UNICO	
	“Proprietà superficiaria, del capannone ubicato in Casamassima (BA) alla	
	Complanare SS 100 km 17.500 presso il Centro Commerciale “ <i>Il Baricentro</i> ”,	
	lotto 9/B – modulo 9 e modulo 10 – della superficie di mq 1850 circa, di cui	
	mq 1000 per capannone e mq € 850,00 per il soppalco. L'unità immobiliare è	
	infatti, disposta su due livelli, con uno sviluppo planimetrico di forma	
		1

	rettangolare, ed è costituita, nella parte antistante del piano terra, da area vendita e zona uffici con servizi igienici, mentre nella parte retrostante del piano terra ed al piano primo è adibita a deposito.	
	Nel Catasto Fabbricati del Comune di Casamassima, al Fg. 22, P.lla 117, Sub 11, Cat. D/8, Rendita € 9.156,78.	
	Occupato in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato con scadenza il 29 giugno 2030, che prevede il versamento di un canone mensile di € 2.500,00.	
	<u>PREZZO BASE € 708.750,00</u>	
	<u>OFFERTA MINIMA € 531.570,00;</u>	
	<u>RILANCIO MINIMO € 12.000,00;</u>	
	MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	
	1) Ognuno, tranne il debitore, 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 " <i>Offerta Telematica</i> " del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it .	
	2) <u>L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, e pertanto entro il 20/06/2025, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.</u>	
	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 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).	
	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 (<i>l'offerta potrà essere presentata per</i>	
	<i>persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579,</i>	
	<i>ultimo comma, c.p.c.).</i>	
	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	
		3

	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 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 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	
	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., 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.	
	L'offerta dovrà contenere:	
	- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;	
	- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;	
		4

	- 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	
	<i>(in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione).</i>	
	- 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. 66/2023	
	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;	
	3) All'offerta dovranno essere allegati:	
	➤ copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale	
	dell'offerente;	
	➤ documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto	
	della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile di	
	avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul	
	quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;	
	➤ la richiesta di agevolazioni fiscali;	
		5

	➤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 (<i>salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo</i>);	
	➤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 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.	
	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 intestato alla proc.esec.imm.n. 66/2023 –	

	Tribunale di Bari, IBAN IT62Z0100504199000000008275, acceso presso	
	la BNL Ag.Palazzo di Giustizia di Bari.	
	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 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, 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 sul conto corrente da cui proviene la somma	
	accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).	
	ESAME DELLE OFFERTE	
	4) L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato	
	esclusivamente tramite il portale 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.	
	La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica, <u>cui non</u>	
		7

	potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale 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.	
	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 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) <u>La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque)</u> , con individuazione della data di inizio al 27/06/2025 alle ore 16.00 e di scadenza fissata al 03/07/2025 alle ore 16,00 , stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le	
		8

	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 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, 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.spazioaste.it

	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. Ad aggiudicazione compiuta, ove l'aggiudicatario intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura e spese della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento, con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere , anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (<i>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</i>) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività.	
	12	

	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 dalla perizia di stima redatta dall'ing. Antonio Cesare Santamato si evince che per la costruzione del lotto 9/b di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, nonché per gli interventi eseguiti successivamente, sono stati rilasciati dal Comune di Casamassima i seguenti titoli abilitativi:	
	•• Concessione Edilizia N. 91/84 del 19/04/1985;	
	•• Concessione Edilizia in Variante N. 112/1985 rilasciata il 05/06/1986;	
	•• Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 30/12/1987;	
	•Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48/95 del 25/10/1995;	
	•• Comunicazione per opere interne prot. 1827 del 11/12/1997;	
	•• Concessione Edilizia N. 87/97 del 23/03/1998;	
	•• Autorizzazione di Agibilità rilasciata il 09/09/1999.	
	•Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi è conforme rispetto agli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi edilizi al netto di una lieve difformità riscontrata e consistente nella demolizione di alcuni tramezzi delimitanti la zona deposito al piano terra. Tale difformità non risulta pregiudizievole ai fini dell'alienabilità del bene ed è sanabile a mezzo di CILA TARDIVA ai sensi del dpr 380/2001 o, in alternativa, ripristinando lo stato dei luoghi.	
	A parere del ctu tale difformità potrà essere sanata con una somma pari ad euro € 5.000,00 omnicomprensiva di Sanzioni, oneri istruttori ed onorari dei tecnici	

	incaricati.	
	In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario 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.	
	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";	
	- almeno novanta giorni prima della data della vendita sul sito ufficiale del	
	Tribunale www.tribunale.bari.it ;	
	- almeno quarantacinque giorni prima, per una volta sola e sul quotidiano di	
	informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., ed	
	alla seguente ulteriore pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel Comune	
	ove è sito l'immobile in vendita; b) invio dell'estratto della vendita attraverso	
	il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze del bene staggito; c)	
	inserzione sui siti internet autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di	
	vendita nel Distretto della Corte di Appello di Bari (ovvero sul portale	
	www.asteannunci.it e relativi siti collegati).	
	Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente	
	compilando la preventiva richiesta on line tramite il link " <i>prenota una visita</i> "	
	presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul sito	
	www.spazioaste.it	

[illegible]