

TRIBUNALE DI BARI  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
(Es. Imm. N.400/2022 - G.E. dott. Marisa ATTOLLINO)

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

L'avv. Domenico Livio Albanese, con studio in Bari, via Canio Musacchio 1/b, quale professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza resa dal Sig. Giudice dell'Esecuzione il 20.04.2023 (delega n.156/23);  
- ritenuto necessario fissare la vendita degli immobili pignorati;  
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

**AVVISA**

che il **giorno 12 dicembre 2024 a partire dalle ore 17.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica), ossia **fino alle ore 17.00 del giorno 19 dicembre 2024** si terrà la vendita senza incanto con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona tramite la piattaforma telematica [venditegiudiziarieitalia.it](http://venditegiudiziarieitalia.it) dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella relazione estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia n.32/2015.

**Lotto Unico**, occupato dai debitori eseguiti e liberabile con l'aggiudicazione, composto da:

- **intera palazzina in Capurso (BA)** alla via Vico Il Orso nn.7-9, in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1).

In catasto fabbricati del Comune di Capurso al **Fg.10, ptc.249, sub.3**, cat.A/3, classe 3, vani 3,5; sup. 97 mq, piani S1-T-1-2-3, rendita €225,95;

**Prezzo base: €33.000,00** (Euro trentatremila/00).

Offerta minima di partecipazione: €24.750,00 (pari al 75% del prezzo base).

Rilanci minimi in caso di gara: €2.000,00.

I beni sono meglio descritti nella Consulenza a firma dell'Ing. Tommaso Brucoli, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per l'esistenza di eventuali pesi e oneri gravanti sui beni.

L'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti di legge, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, quinto comma DPR 380/01 e agli artt.17 e 40, ult. comma L.47/85 ai fini della riapertura dei termini per sanatorie.

Le spese di eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**1. Avviso di vendita e offerte di acquisto.** Le offerte di acquisto potranno essere formulate da chiunque (eccetto il debitore e 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 [venditegiudiziarieitalia.it](http://venditegiudiziarieitalia.it)

Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno 05 dicembre 2024** inviandola, con le sotto elencate modalità, 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 d'inammissibilità, dovrà esser 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. 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 dal D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o Partita 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, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 co.2 del D.M. 32/2015;

- 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 interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite pec per la vendita telematica, dal tutore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), l'offerta dovrà essere sottoscritta e trasmessa tramite pec dal legale rappresentante, che alleggerà certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che ne giustifichi i poteri, con copia del suo documento d'identità.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da 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 e l'ora delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- è esclusa la possibilità di rateizzare il saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione, da corrispondere esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Proc. Esec. Imm. n.400/22 RGE" acceso presso la BNL Spa - Agenzia Tribunale, con **Codice IBAN: IT61U 01005 04199 00000 0007836;**
- la data, l'ora e il numero di CRO/TNR del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "**Proc. Esec. Imm. n.400/22 RGE, Lotto unico, versamento cauzione**";
- l'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 di rito. L'offerta è inefficace 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 base o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita. Il bene è aggiudicato anche in caso di mancata presentazione all'unico offerente, ovvero all'offerente il prezzo più alto, sempre che a seguito di gara non venga offerto un prezzo maggiore.

#### **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 dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del 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 del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione 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 l'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.

**L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto** - esclusivamente tramite bonifico con causale: "*Proc. Esec. Imm. n.400/22 RGE, lotto unico, versamento cauzione*" -, **che dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita; qualora il Delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto della 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, 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 all'offerente mediante bonifico bancario sul conto utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, al netto di eventuali oneri bancari.

## **2. Modalità della vendita telematica asincrona**

- il gestore designato per la vendita telematica è la società Itauction Srl;
- il portale ove avrà luogo la vendita telematica è [venditegiudiziarieitalia.it](https://venditegiudiziarieitalia.it);
- il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato.

## **3. Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [venditegiudiziarieitalia.it](https://venditegiudiziarieitalia.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [venditegiudiziarieitalia.it](https://venditegiudiziarieitalia.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.

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.

#### **4. 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 sarà aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di mancata presentazione, salvo quanto previsto al successivo punto e); in 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 con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza della gara 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.

**Il giorno di scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di 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 per il versamento del saldo 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 ex art.573, comma 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 tramite la piattaforma della vendita telematica.

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, comma 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 Sig. 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 telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore ed 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 e supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma venditegiudiziarieitalia.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 verserà il saldo con bonifico** sul conto corrente della procedura, nel termine indicato in offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, **entro 120 giorni** dalla aggiudicazione.

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.. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

Gli oneri tributari resteranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati nello stesso termine assegnato per il versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà altresì pagare il compenso del Delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice, determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul relativo sito internet.

L'aggiudicatario depositerà mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, salvo che intenda contrarre un mutuo ipotecario per pagare il ridetto saldo prezzo.

In tale ultimo caso, il decreto di trasferimento sarà emesso contestualmente alla stipula del contratto di mutuo ed il funzionario della Banca consegnerà gli assegni circolari non trasferibili, intestati alla procedura esecutiva.

## **5. Condizioni della vendita**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto 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 della cosa venduta, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. **la richiesta di visita all'immobile dovrà 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.

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. saranno effettuate dal Delegato, con studio in Bari, Via Canio Musacchio 1/b (tel.080/5013012 - cell.349/6202126).

Ai sensi dell'art.490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia: almeno 90 giorni prima della data della vendita mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale-bari.giustizia.it](http://www.tribunale-bari.giustizia.it); almeno 45 giorni prima mediante la pubblicazione sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art.490 c.p.c., l'invio dell'estratto attraverso idoneo servizio di postalizzazione ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Bari, 02 settembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Domenico Livio Albanese