

## TRIBUNALE DI BARI

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n°327/2022 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Marina CAVALLO

## PRIMO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Stefano Dininno, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Marina Cavallo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 327/2022 R.G.E.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 05/03/2024

## avvisa

che il giorno 19 MAGGIO 2025, a partire dalle ore 16,30 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e di eventuali giorni festivi), e quindi sino al 26 MAGGIO 2025, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione redatta dall'Esperto Stimatore, Arch. Silvia Zaccaro, allegata al fascicolo telematico della procedura esecutiva, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui ridetti beni:

## LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai seguenti beni, liberi, posti in vendita per il diritto di piena proprietà:

**BENE N. 1:** Appartamento al piano primo e secondo sito in Altamura (BA) alla via della Cicoriella n. 11, identificato in catasto fabbricati al fg. 156, p.lla 180, sub. 19, cat A/2, Consistenza 7 vani, superf. Catastale Tot. 155 mq, (escluse le aree scoperte 138 mq) R.C. Euro 596,51, di seguito descritto come nella relazione di stima: "Appartamento in Altamura (BA) via della Cicoriella n. 11, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) in discrete condizioni di manutenzione, costituito da un piano primo composto da ampio soggiorno/pranzo, due camere da letto, studio, bagno, disimpegno, due balconi e portico di accesso, e da un piano secondo (sottotetto) composto da tre camere, bagno, deposito non praticabile e due terrazzi. Il soffitto del primo piano ha altezza pari a 2,70 mt; il soffitto del piano secondo (sottotetto) è a due falde inclinate, con altezza al colmo pari a 2,90 mt e altezza minima pari a 1,10 mt sul lato nord e 0,60 mt sul lato sud (in corrispondenza del deposito). La comunicazione tra il piano terra ed il primo piano avviene mediante una scala interna. La superficie interna netta del piano primo è pari a mq. 94 circa, mentre quella del piano secondo è pari a mq. 96 circa. La superficie commerciale del bene è pari a 177 mq" (cfr. pag. 31 relazione redatta dall'Esperto Stimatore, Arch. Silvia Zaccaro). In relazione alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si evidenzia che l'esperto stimatore ha riscontrato quanto segue: "Non è stata rinvenuta in atti la certificazione di abitabilità. L'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista urbanistico. Dal punto di vista edilizio e catastale sussistono difformità consistenti nella non corrispondenza della distribuzione dei divisori interni del piano secondo (sottotetto) rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica CILA in Sanatoria da presentare al Comune di Altamura e

pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio". (Cfr. pag. 14 della perizia di stima in atti)

**BENE N. 2: Locale garage (autorimessa) al piano seminterrato S1 sito in Altamura (BA) alla via della Cicoriella, identificato in catasto fabbricati al fg. 156, p.lla 180, sub. 28., Cat c/6, Classe 1, Consistenza 39 mq, R.C. Euro 80,57,** di seguito descritto come nella relazione di stima: *"Locale garage (autorimessa) al piano S1 in Altamura (BA) via della Cicoriella n. 11/A, categoria catastale C/6, in discrete condizioni di manutenzione, della superficie interna netta pari a mq. 39,00 circa e altezza interna utile pari a 2,70 mt. L'accesso carrabile all'unità immobiliare avviene attraverso una serranda in acciaio zincato posta in corrispondenza dello spazio di manovra comune al piano S1, mentre l'accesso pedonale avviene attraverso una porta metallica ubicata nel vano scala al piano S1."* (cfr. pag. 31 relazione redatta dall'Esperto Stimatore, Arch. Silvia Zaccaro).

Nella relazione dell'Esperto Stimatore risulta che il bene n. 2 è regolare dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale.

**Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO: € 177.400,00 (euro centosettantasettemilaquattrocento/00)**

**Offerta minima ammissibile per partecipare ex art. 571, comma 2 cpc: € 133.050,00 (euro centotrentatremilacinquanta/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

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

**1.- Offerte di acquisto.** Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate 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 [www.astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.it)

**L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 12 MAGGIO 2025** (ovvero del 5° giorno lavorativo -esclusi: sabati, domeniche e festivi- antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica), 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.

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).

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'offerta di acquisto** (la cui presentazione presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso, nonché della relazione di stima relativa ai beni oggetto della presente



- 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 co. 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 procedura ("Proc. Esec. Imm. N. 327/22 RGE", IBAN: IT 14 W 01005 04199 000000008729, acceso presso la BNL del 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 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).

## 2. Modalità della vendita telematica asincrona

a) **Il Gestore designato per la vendita telematica** è la società NOTARTEL spa, operante sulla piattaforma *web* [www.astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.it);

b) **Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari;** il sito di detto portale è [www.astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.it);

c) **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 sarà effettuato tramite il portale [www.astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.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 del Gestore designato 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.

#### **4. Gara e aggiudicazione**

**a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi, a partire dalle ore 16,30 del 19 MAGGIO 2025 e termine alle ore 16,30 del 26 MAGGIO 2025.**

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.

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 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.

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 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 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.

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

- tramite la piattaforma indicata al precedente punto 2.b 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 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 è tenuto al **versamento del saldo** mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura ("Proc. Esec. Imm. N. 327/22 RGE", IBAN: IT 14 W 01005 04199 000000008729, acceso presso la BNL del Palazzo di Giustizia di Bari), nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). E' esclusa qualsivoglia rateizzazione del prezzo.

L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

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

### **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 da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate (se cancellabili per legge) 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.

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

### **PUBBLICITÀ:**

Il Delegato dovrà curare che sia data pubblica notizia della vendita con le modalità di seguito specificate, avvalendosi o del protocollo d'intesa per i servizi di pubblicità delle vendite giudiziarie stipulato in data 20/5/2019 tra il Tribunale di Bari e RTI Progetto Edicom Bari, o di altro Soggetto professionale operante sul mercato individuato secondo criteri di maggiore efficienza ed economicità, da constatarsi in concreto mediante il confronto con i servizi e le tariffe previsti dal protocollo su citato.

a) 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".

b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it). La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita.

c) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: 1) inserendolo, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; 2) affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; 3) postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio Postal target, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019); 4) inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari (ovvero sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019).

Altamura, 30/01/2025

Il professionista delegato

*avv. Stefano Dininno*

