

TRIBUNALE DI BARI  
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA  
SENZA INCANTO ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare nr. 264/2005 r.g. esec.

Il sottoscritto Avv. Pierluigi Tarantini, con studio a Bari in via Marchese di Montrone n. 106, delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Pres. Dott. Antonio Ruffino del 27/02/2024

**AVVISA**

che il giorno 19.09.2025 a partire dalle ore 12.00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto sino alle ore 12.00 del giorno 26.09.2025, sulla piattaforma telematica raggiungibile sul sito [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it) si procederà alla vendita senza incanto del bene immobiliare descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Andrea Fiume del 04.12.2023 alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul seguente bene:

**LOTTO DUE:**

**Monocale** ubicato a **Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti n. 39**, piano secondo e terzo. Trattasi di monocale destinato ad abitazione di tipo popolare, facente parte di un fabbricato con ingresso dal portone posto al civico 39 di via Cesare Battisti. L'immobile è costituito da unico vano e servizi, posti al piano secondo, e da un vano deposito con attiguo lastrico solare al terzo.

La costruzione dei fabbricati circostanti è risalente agli inizi del '900, con tecniche costruttive tipiche del periodo con muratura portante in tufo e copertura a volta. Necessita di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria anche ai fini della abitabilità.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 23, Part. 417, sub. 6 già sub. 5, Categoria A/4, cl. 4, cons. 2,5 vani, sup. cat. 69 mq, rendita €193,67.**

L'immobile, che risulta libero, viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Dal S.I.T. del Comune di Triggiano si è potuto constatare che il fabbricato in cui insiste il bene è inserito nella "Zona A2" definita "Zona di interesse ambientale ed architettonico" regolata dall'art.87 e 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**PREZZO BASE € 29.527,03=**

**OFFERTA MINIMA € 22.145,27=**

**RILANCIO MINIMO € 1.000,00=**

L'immobile è meglio descritto nella relazione di Consulenza Tecnica che deve essere consultata dall'offerente e che deve intendersi da questi conosciuta.

L'offerente potrà, ricorrendone i presupposti ed a sua cura e spese, avvalersi delle disposizioni di cui alla L.47/85 ed al D.P.R. N.380/01, senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

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

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del singolo compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del singolo lotto in vendita presente sul portale *www.astetrasparenti.fallcoaste.it*.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati **dovrà essere depositata** entro le ore 12,00 del quinto giorno lavorativo (esclusi: sabato, domenica e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ossia **entro le ore 12,00 del giorno 12.09.2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *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 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.

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 a "Proc. Esec. Imm. n. 264/2005 RGE ", IBAN IT32G0100504199000000068848, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 264/2005 R.G.E. lotto n. 2, 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, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere telematicamente al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00), 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*.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli oneri bancari).

## CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti ex art. 571 c.3 c.p.c. e dovrà riportare i dati 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 (l'offerta può essere presentata per persona da nominare solo da un avvocato, ex art. 579, ultimo comma, c.p.c.);
- 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 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 dovrà altresì 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 di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione).

Esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo;

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma bonificata;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, 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.

3) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia di documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero);
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (contabile del bonifico bancario) da cui risulti l'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, documento d'identità e codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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, documento d'identità e 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, certificato del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza; fotocopia di un documento d'identità del legale/i rappresentante/i;
- 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.

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

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando 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 pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

5) 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 in conformità a quanto 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 giorni cinque lavorativi, con individuazione della data di inizio fissata al 19.09.2025 alle ore 12.00 e di scadenza fissata al 26.09.2025 alle ore 12.00, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le 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.

**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.astetrasparenti.fallcoaste.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: la piattaforma *www.astetrasparenti.fallcoaste.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 è tenuto al versamento del saldo 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, 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, 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.

L'immobile viene venduto libero 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.

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.

### **PUBBLICITA'**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

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 allo staff della società *Astetrasparenti.it*, 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 a cura di *Astetrasparenti.it* almeno 90 giorni prima della data della vendita.

c) Almeno 45 giorni prima della data della vendita, l'avviso sarà inserito, per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., a cura di soggetto incaricato, che, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità e alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; b) invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito; c) 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.

Presso lo sportello di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. in Bari, Via Roberto da Bari 135 ed al numero di tel. 0586095319, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00, nonché al numero di cellulare 349.9563486 (anche dalle ore 15:00 alle ore 16:30) è possibile ricevere assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché supporto tecnico e informativo.

Ulteriore assistenza è fornita dal Delegato alla vendita, avv. Pierluigi Tarantini (tel. 320/9528547) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta online tramite il link "prenota una visita" presente nella scheda del bene pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Bari, 7 maggio 2025

*Il Professionista Delegato  
Avv. Pierluigi Tarantini*