

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare nr. 342/2023 R.G. Esec. Imm.

Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Piacente, iscritto presso l'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio sito in Bari alla Via Niccolò Piccinni n.33, piano 1°, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. - giusta ordinanza di vendita telematica del 20.06.2024 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marina Cavallo - per la procedura esecutiva n. 342/2023 R.G.E. – Tribunale di Bari a norma degli articoli 490 e 570 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **31 ottobre 2025 a partire dalle ore 17:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto fino alle ore 17:00 del 7 novembre 2025, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.astepubbliche.notariato.it si procederà alla vendita senza incanto** del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Massimo Spada, 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 oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

- Locale commerciale sito in Bari, dotato di triplo accesso (civ. 72 e 74 di Via Dalmazia e civ. 35 di Via A. Vaccaro) e situato al piano terra di stabile in condominio posto al civ. 39 di Via A. Vaccaro, contraddistinto

nel NCEU – Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari al Foglio 98, Particella 31, Subalterno 9, Categoria C/1, Piano T, Classe 6, Consistenza mq 53, Rendita euro 2.452,55. Il locale in questione è composto da tre vani oltre servizi igienici (due bagni con relativi antibagno).

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Ing. Massimo Spada, depositata in data 05.04.2024, alla quale espressamente si rinvia anche per l'identificazione e la descrizione del bene, risulta che l'unità immobiliare palesa discrete condizioni di manutenzione all'esterno e buone condizioni all'interno. Inoltre, dalla perizia di stima non risultano abusi edilizi né sussistono variazioni significative che possano richiedere la redazione e/o aggiornamenti di certificazione catastale.

L'immobile è locato, con contratto di locazione per uso commerciale opponibile alla procedura. Il contratto vigente ha efficacia sino alla scadenza del giorno 09/03/2030.

La vendita dell'immobile avverrà in un UNICO LOTTO al prezzo base di € 127.300,00 (centoventisettemilaetrecento/00).

Offerta minima per la partecipazione: € 95.500,00 (novantacinquemilaecinquecento/00).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.400,00 (Duemilaquattrocento/00).

OFFERTE DI ACQUISTO

1) Chiunque, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà formulare offerta di acquisto 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

2) L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12,00 del 5[^] giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso per la vendita telematica, e quindi **entro e non oltre il giorno 24 ottobre 2025**, inviandola

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

3) 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.

4) 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.

5) In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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).

6) 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).

7) 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 dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.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, 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 o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare un 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;
- 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 (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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. 342/2023 R.G.E., 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice 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, 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 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 con IBAN: IT 24 N 03211 04000 052808331710** intestato a "Trib. Bari P. Es. RGE 342/2023 Esecuzione Immobiliare" acceso presso la Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A., Filiale 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.

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).

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.asteubbliche.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 di www.asteubbliche.notariato.it 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 nei termini sopra specificati;
- 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.

GARA ED AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) con esclusione del sabato e delle festività e, **quindi a decorrere dal 31 ottobre 2025 al 7 novembre 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.

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, allorché, 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.astepubbliche.notariato.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 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 con IBAN: IT 24 N 03211 04000 052808331710 intestato a "Trib. Bari P. Es. RGE 342/2023 Esecuzione Immobiliare" acceso presso la Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A., Filiale di Bari, 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. E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

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 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 o risolta 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 pignorato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, se ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto del D.P.R. 380/2001 e art.40, comma sesto, della Legge 28.02.1985 n.47, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Il tutto, in ogni caso, senza alcuna responsabilità per la presente procedura. Se l'immobile è in condominio, l'aggiudicatario, inoltre, ai sensi dell'art. 63 co. 2 disp. att. cod. civ. (*"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente [...]"*) potrebbe essere chiamato a rispondere solidalmente al debitore esecutato degli oneri condominiali insoluti (sul punto, in ogni caso, si invita a consultare la perizia di stima in atti).

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, voltura catastale, imposta di registro e/o IVA, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. E altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, l'onorario del Professionista Delegato per gli incumbenti successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, nella misura stabilita dalla legge.

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.

Inoltre, il Decreto di Trasferimento conterrà l'ingiunzione di rilascio prevista ex art. 586 c.p.c.. Il Custode provvede all'attuazione della predetta ingiunzione nel caso in cui l'aggiudicatario o l'assegnatario ne facciano esplicita istanza. A tale proposito, si avvisa che ad aggiudicazione avvenuta, qualora l'immobile non sia stato già liberato dal debitore, l'aggiudicatario o l'assegnatario che intendono ottenere la consegna dell'immobile libero, dovranno presentare specifica istanza di liberazione a cura 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 di detto decreto alla liberazione forzata dell'immobile. Il tutto, comunque, secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.. In ogni caso non è prevista la liberazione dell'immobile nel caso di occupazione da parte di terzi in possesso di un titolo opponibile alla procedura.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita emessa dal G.E., del presente avviso e della relazione di consulenza tecnica (e suoi allegati e/o integrazioni) della procedura. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, l'avviso di vendita sarà pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it

c) Almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile) l'avviso sarà inserito, per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, cpc; saranno affissi 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; l'avviso sarà inviato per estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito; l'avviso sarà inserito a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte d'Appello di Bari.

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

Bari, 23.05.2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Piacente