TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA ASINCRONA

G. E. Dott. Antonio Ruffino

Procedura esecutiva immobiliare n. 969/2012 R.G.E.

La sottoscritta Avvocato Fiamma Bellisario, con studio in Bari alla via Abate Gimma n. 307, nominato delegato alla vendita dal Giudice dell'esecuzione immobiliare con provvedimento del 30/12/2013, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n. 969/2012 R.G.E., al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti, a norma degli articoli 490 e 570 c.p.c., rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 05 novembre 2025, alle ore 12.00, presso il suo studio in Bari alla Via Abate Gimma 307, I° piano, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica, ed eventuale gara asincrona, tramite la piattaforma www.spazioaste.it , del seguente immobile:

Lotto A:

Per la quota della piena proprietà superficiaria:

1. Locale magazzino sito in Giovinazzo (Bari), alla I parallela di Via Andrea Molino n.24/A, al piano S1, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), Fg. 2 p.lla 85 sub 1, categoria C/2, classe 4.

Per la quota di ½ di proprietà:

2. Locale magazzino sito In Giovinazzo (Bari), alla I parallela di Via Andrea Molino n.24/A, al piano S1, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), Fg. 2 p.lla 85 sub 2, categoria C/2, classe 4.
3. Locale magazzino sito In Giovinazzo (Bari), alla I parallela di Via Andrea Molino n.24/A, al piano S1, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), Fg. 2 p.lla 85 sub 4, categoria C/2, classe 4.

Prezzo stimato in perizia € 223.613,00 (duecentoventitremilaseicentotredici/00)

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU, alla quale espressamente si rinvia, visionabile sul sito www.astegiudiziarie.it, sul quale sono state depositate foto dell'immobile stesso. L'unità immobiliare è attualmente occupata da merci, mobili ed arredi dell'azienda esecutata.

La vendita avverrà **al prezzo base d'asta RIBASSATO di € 48.950,00 (quarantottomilanovecentocinquanta/00)**. **Offerta minima ammessa € 36.712,00 (trentaseimilasettecentododici/00)** pari al 75% del prezzo base d'esperimento d'asta.

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, **l'offerta in aumento** non potrà essere inferiore ad **€ 1.500,00** (millecinquecento/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vincoli ed oneri:

La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, come posseduto dal debitore, il tutto come indicato nella perizia tecnica in atti, alla quale si fa rinvio, consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

L'aggiudicatario, se ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma d.p.r. 6/6/2001 n.380.

L'immobile potrà essere visitato previo appuntamento con il professionista delegato custode Avvocato Fiamma Bellisario, con Studio in Bari, alla Via Abate Gimma 307 – tel./fax. 080 5237263.

Modalità di partecipazione alla vendita senza incanto telematica asincrona

Offerte di acquisto

1) **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.spazioaste.it.

2) **L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno 29 ottobre 2025** (5° giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita telematica), 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 delle 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).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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.

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;
- la data e l'ora di inizio 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 da corrispondere mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura (vedi infra);
- 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. 969/2012 R.G.E., lotto n. A, versamento cauzione" (vedi infra);
- 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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, 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 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 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 alla procedura, IBAN: IT70S0100504199000000021304.**

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 969/2012 R.G.E., lotto A, versamento cauzione", dovrà essere effettuato secondo le modalità ed i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, in modo tale che l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione risulti 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 considerata 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, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Modalità della vendita telematica asincrona

a) Il gestore della vendita telematica è la società Astalegale.net spa;

b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it;

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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 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.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 delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari;
- 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 pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gara e aggiudicazione

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), dalle ore 12.00 del 05/11/2025 alle ore 12.00 del 12/11/2025, con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti 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.

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, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 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 sottoscritto 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.spazioaste.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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati 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. Il sottoscritto delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

h) E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

i) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo 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.

j) Per quanto non specificamente disposto dal presente avviso relativamente alle operazioni di vendita, si farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

Condizioni della vendita

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, compresi quelli urbanistici, anche se occulti, e non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte - detratta la cauzione - entro i successivi 120 giorni dall'aggiudicazione e nel caso di mancato versamento decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà, eventualmente, tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art.587, 2° comma c.p.c..

Sono a carico dell'aggiudicatario, gli oneri fiscali e tutte le spese per il trasferimento dell'immobile, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, fatto salvo quanto evidenziato nella sezione "Vincoli ed oneri". Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno a carico della procedura. Tutti i compensi relativi alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale del decreto di trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Convenzioni concessione mutui ipotecari

Accordo ABI – Tribunale di Bari

In conformità dell'accordo sancito tra ABI ed il Tribunale di Bari – Sezione Esecuzioni Immobiliari – i partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere un mutuo ipotecario, per un importo fino ad un massimo del 70 % - 80% del valore dell'immobile, a tassi e condizioni economiche prestabilite da ciascuno degli Istituti di Credito che hanno aderito al citato accordo, il cui elenco aggiornato è consultabile sul sito "www.abi.it" (Associazione Bancaria Italiana) area "Normativa", sezione "Affari Legali" / "Aste Immobiliari"

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data di vendita a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, oltre che nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., mediante pubblicazione per estratto sui quotidiani locali "La Gazzetta del Mezzogiorno", e con invio dell'estratto attraverso il servizio di postal target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile stagito, e ancora mediante affissione di 30 manifesti nel Comune di Giovinazzo (Bari), nonché, almeno 90 giorni prima della data di vendita, mediante la pubblicazione della vendita sul portale ministeriale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/, mediante la pubblicazione della vendita sul portale www.spazioaste.it, sul sito www.astegiudiziarie.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it, e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Avvocato Fiamma Bellisario, in Bari via Abate Gimma n. 307, tel./fax. 080 5237263.

Bari 06/06/2025

Il delegato alla vendita
Avv. Fiamma Bellisario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009