TRIBUNALE DI BARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 148/2023 R.G.E.

G.E.: dott. Antonio Ruffino

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

La professionista delegata dott.ssa Elena Torsi nella procedura esecutiva n. 148/2023 R.G.E., visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Bari, dott. Antonio Ruffino ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati; visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 13 giugno 2025 a partire dalle ore 15,00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (esclusi sabato, domenica e festivi secondo il calendario nazionale), dunque **fino alle ore 15,00 del giorno 20 giugno 2025**, sulla piattaforma telematica raggiungibile dal sito *https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it* si procederà al tentativo di vendita senza incanto con modalità telematica, ed eventuale gara telematica asincrona, dei seguenti beni immobili, meglio indicati ed analiticamente descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto, Ing. Daniela Lovascio depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 1: piena proprietà di immobile abitativo ubicato in Bari presso la Strada Capo Scardicchio n° 22, piano 7 - superficie mq. 69 e autorimessa ubicata al piano S2 della superficie di 17 mq.
L'accesso all'abitazione è consentito attraverso cancello prospicente alla strada principale che conduce al cortile condominiale; l'immobile si estende su unico livello, composto da piccolo ingresso collegato al vano cucina da cui si accede al disimpegno che conduce alla zona notte, con n. 2 camere da letto e n. 1 bagno; i vani principali dell'immobile, nonché cucina e camere da letto comunicano con area esterna balcone mediante accesso diretto da porte finestre.
L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pavimentazione e rivestimenti cucina e bagno in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati e ben manutenuti, servizi igienici completi di tutte le apparecchiature e infissi con discreta tenuta; gli impianti elettrico, idrico, fognario e le apparecchiature tecnologiche sono di epoca recente e funzionanti.
L'autorimessa è accessibile dal cancello carrabile prospicente su strada principale e da una rampa interna che consente l'accesso direttamente dal portone.
Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 259 Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani l'abitazione e Subalterno 194 Categoria C/6, Classe 3 l'autorimessa.
Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.
Prezzo base € 125.250,00(Euro centoventicinqueduecentocinquanta mila/00)
Offerta minima ammissibile: € 94.000,00(Euro novantaquattromila/00)
Rilancio minimo: € 3.500,00 (Euro tremilacinquecentomila/00)

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto degli immobili. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore *Gruppo Editoriale 77 Post*, operante sulla piattaforma web *venditetelematiche.tribunaliitaliani.it*.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nel presente avviso (ovvero entro **le ore 12:00 del 6 giugno 2025** ed inviata 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, ossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo innanzi indicato 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 è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 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 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2, D.M. 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, salvo che il coniuge 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 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, all'offerta dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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

In caso di partecipazione del procuratore, questi dovrà essere munito di procura speciale autenticata dal Notaio.
L'offerta può essere presentata per persona da nominare ma solo da un avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; in tal caso il mandato dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere depositato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c., con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore 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 (Prof. 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 su indicata), nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo, in ogni caso **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo**; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di **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. 148/2023 R.G.E., lotto 1, 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 le offerte e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito telefonico di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso.
All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, o del legale rappresentante in caso di società o persona giuridica;
- documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se l'offerente è minorenne, 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 interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, 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 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;

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

- se l'offerta non è fatta personalmente ma a mezzo di mandatario *ex* 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.

Prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, l'offerente dovrà 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 a «PROC. ESEC. IMM. N. 148/2023 RGE»**, acceso presso B.N.L., ag. Palazzo di Giustizia di Bari, IBAN IT83S0100504199000000009236.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi indicati, 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. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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 (pari ad € 16,00) con modalità telematica, salvo i casi di esenzione previsti dal D.P.R. 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 all'offerente esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati esclusivamente tramite il portale web *venditetelematiche.tribunaliitaliani.it*. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora su indicati.

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 sito *www.venditetelematiche.tribunaliitaliani.it* accedendo 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 stabilito per la vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini su indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto rilevante sopravvenuto di cui sia venuto a conoscenza in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene;
- 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.

MODALITÀ DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

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

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione effettuata mediante accesso all'area riservata, salvo quanto *infra* previsto. Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
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 nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Ove, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Professionista 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.
Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il delegato, in caso di presentazione di istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
La durata della gara è fissata in **5 (cinque) giorni lavorativi** (con esclusione del sabato e della domenica e festivi secondo il calendario nazionale), **con inizio il giorno 13/06/2025, a partire dalle ore 15:00, e fino alle ore 15:00 del giorno 20/06/2025**. 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.
Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base su indicato in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo), e non vi sono altre offerte, il Professionista delegato provvederà *ex* art. 591 *bis*, comma 3, n. 3) c.p.c. a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui, in base a 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, comma 3, c.p.c. Il delegato si asterrà invece 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.
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma web *venditetelematiche.tribunaliitaliani.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 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.gobid.it* è 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 potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo esclusivamente tramite bonifico diretto sul conto corrente intestato a «**PROC. ESEC. IMM. N. 148/2023 RGE**», acceso presso B.N.L., ag. Palazzo di Giustizia di Bari, IBAN IT83S0100504199000000009236, nel termine

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

indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, **inderogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendo il periodo dal 1° al 31 agosto.**
È esclusa ogni rateizzazione del prezzo.
In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. 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 della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a titolo esemplificativo, 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.
2. Eventuali opere eseguite in parziale difformità dalla licenza di costruzione sono sanabili in base all'art. 34, comma 2, D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (*ex* art. 12 Legge 47/1985), ove ne ricorrano i presupposti di legge. Inoltre, in base all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, e sempre ove ne ricorrano i presupposti di legge, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria.
3. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura del Professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che sono a carico dell'aggiudicatario.
Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il Professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.
4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
5. In caso di vendita di immobile ad uso abitativo l'aggiudicatario, ai fini dell'imposta di registro, potrà richiedere la tassazione sul valore determinato in base alla rendita catastale ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pagato, come consentito dall'art. 1, comma 497, Legge 31.12.2005 n. 266.
6. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e del presente avviso.
7. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblicità almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica "*Portale delle Vendite Pubbliche*", nonché sul sito ufficiale del Tribunale *www.tribunale.bari.it* (raggiungibile anche dall'indirizzo *www.tribunale.bari.giustizia.it*).
Il presente avviso sarà altresì pubblicato, per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita sul quotidiano "*La Repubblica*", edizione di Bari, nonché, per estratto, mediante postalizzazione ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti.
Maggiori informazioni potranno essere richieste al Gestore della vendita all'indirizzo email *amministrazione@tribunaliitaliani.it* ovvero fornite direttamente dal Professionista delegato.

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

Visite esclusivamente mediante preventiva richiesta online tramite il link “prenota una visita” presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul “*Portale delle Vendite Pubbliche*” del Ministero della Giustizia.

Bari, 10.03.2025

Il Professionista delegato
(dott.ssa Elena Torsi)

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