

**TRIBUNALE DI BARI**

**RGE 397/2020 - Lotto 1**

**GE ANTONIO RUFFINO**

**VENDITA ASINCRONA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto, Avv. Giuseppe Giustino, con studio in Bari, Via Melo n. 185, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Antonio Ruffino, in virtù di ordinanza del 29/10/2021 e successivo provvedimento del 17.07.2024,

**AVISA**

che **il giorno 07/02/2025 a partire dalle ore 11,00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto **sino alle ore 11,00 del 14/02/2025** (mediante il gestore della vendita individuato nell'ordinanza di vendita - **GRUPPO EDICOM** operante sulla piattaforma web <https://www.doauction.it>), si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, del bene sottoindicato sito nel Comune di Rutigliano (BA), analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Laera Antonio allegato al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene ed eventuali difformità. E più precisamente:

**Lotto 1**

Proprietà per la quota di 1/1 di deposito sito nel comune di Rutigliano (BA) alla Via Meliota Antonio n. 44, identificato presso il catasto fabbricati al Foglio 14, Particella 1077, Sub. 9, Cat. C/2,

Classe 4, consistenza 40 mq<sup>2</sup>, superficie catastale 57 m<sup>2</sup>, rendita €138,41, posto sul lastrico solare al piano 3° di una palazzina multi piano di recente edificazione destinata a civili abitazioni. Per l'identificazione e la descrizione del bene si fa espressamente riferimento alla perizia di stima del Geom. Laera Antonio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente. La relazione di stima può essere consultata visitando anche il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it), nonché il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, ovvero presso lo studio del professionista delegato. L'immobile è provvisto di ingresso che avviene dalla porta posta a sinistra di chi salendo le scale giunge sul piccolo pianerottolo, ed è composto da tre ambienti ed accessori utilizzati come abitazione (in parte abusivi), oltre ad una veranda e due terrazzini di pertinenza esclusiva. L'immobile risulta essere occupato dal debitore esecutato e, seppur destinato a deposito, di fatto la proprietà lo utilizza come abitazione e pertanto tutti gli ambienti che lo compongono sono destinati ad uso residenziale. Dalla perizia risulta che l'immobile nel complesso si presenta in ottime condizioni di manutenzione ma che lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto autorizzato con i titoli edilizi rilasciati, ampliato abusivamente in due porzioni senza possibilità di effettuare alcuna sanatoria.

**Prezzo Base € 36.767,81 (euro)**

**Trentaseimilasettecentosessantasette/81).**

**Offerta minima ammissibile :€27.575,86 (Euro Ventisettemilacinquecentosettantacinque/86.**

**Rilancio minimo: €1.000,00.**

### **OFFERTE DI ACQUISTO**

Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile 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 del Gestore designato **GRUPPO EDICOM**.

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 nell'avviso di vendita telematica e pertanto **l'offerta dovrà essere presentata entro le 12,00 del giorno 31/01/2025**), 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 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 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 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., 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 da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "PROC. ESEC IMM N. 397/2020", Iban IT 11 L 01005 04199 000000006051 presso la BNL Agenzia di Palazzo di Giustizia di Bari;
- 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. 397/2020 R.G.E. (indicare il lotto), 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, co-

pia 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 lega

le 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'i-

dentità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sot-

toscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autoriz-

zazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o ammini-

strato 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, co-

pia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o

l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- e l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandata

rio (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**. 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 riscontrerà 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).

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**



Il Gestore designato per la vendita telematica è la società **GRUPPO EDICOM**. Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica, 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) è la piattaforma web <https://www.doauction.it>. Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di cui al precedente punto. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente 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 complessivo 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.

#### **GARA ED AGGIUDICAZIONE**

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, 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. 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 indi-

re 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 precedentemente 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, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. 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. L'aggiudicatario oltre a ciò sarà tenuto al versamento, secondo le summenzionate modalità, degli oneri anche fiscali e tributari (IVA se dovuta), diritti e spese conseguenti la vendita, il cui importo sarà successivamente comunicato a cura del Delegato. 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 istituzionale di quest'ultimo.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero de

rivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, il pagamento dell'imposte di registro o Iva, ipotecarie e catastali etc.) sarà a carico dell'aggiudicatario. È altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso del professionista delegato per gli incombenzi successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione vincoli pregiudizievoli e per l'assistenza all'eventuale mutuo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese relative alla cancellazione delle formalità gravanti su quanto oggetto della presente vendita sono a carico della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio del bene all'aggiudicatario.

La presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica, entrambe agli atti della procedura e che potranno essere consultate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero, con gli estremi della procedura, sui siti internet

www.asteannunci.it - www.tribunale.bari.it - www.giustizia.bari.it, il

tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, de-

vonno essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Ese cu-

zione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno ef-

fettuate dal sottoscritto avvocato Giuseppe Giustino in Bari alla Via

Melo n.185, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione nei

giorni di martedì e giovedì dalle ore 17.00 alle ore 20.00 previo ap-

puntamento telefonico al numero 080/5211918; visite esclusivamente

mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **PUBBLICITA'**

Ai sensi dell'art. 490 cpc della presente vendita 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) Al

meno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà

al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito uffi-

ciale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it).

c) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre a dare pubblicità all'av-

viso di vendita con le seguenti modalità: 1) inserendolo, per una

volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con in-

dicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita

dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requi-

siti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'e-

stratto 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).

**Bari, 08.10.2024**

**Avv. Giuseppe Giustino**