

Studio Legale
Avv. Alessandra Giannelli
Via Raffaele Bovio, 28 70126 Bari
Tel. 080/5481997 Fax 080/2040766
avvocatoalessandragiannelli@pec.giuffre.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avvocato Alessandra Giannelli professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Marisa Attollino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 46/2022 RGE Trib. Bari, in virtù della ordinanza del 08.11.2022

avvisa

che il giorno **05.05.2025** a partire dalle **ore 12.00** per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, del bene sotto indicato come analiticamente descritto nella relazione depositata il 11.10.2022 e redatta dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Claudia Aceto, allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché la regolarità amministrativa ed urbanistica degli stessi:

▪ **LOTTO UNICO**

Appartamento ubicato a **Palombaio (frazione di Bitonto)** alla Via Lamarmora n. 22, piano 2° con superficie convenzionale lorda di 114,73 mq + pertinenza, terrazzo privato al 3° piano e n.° 1 posto auto scoperto al piano terra. In catasto fabbricati:

- • Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104 Part. 527, Sub.12, Categoria A3, Rendita 400.25 euro, 2° piano;
- • Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104 Part. 527, Sub.34, Categoria C6, Rendita 22.72 euro, consistenza superiore agli 8 mq. al piano p.t. + sup. catastale 17 mq. - 3° piano;
- • Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104 Part. 527, Sub.40, Categoria C2, Rendita 28.92 euro, Sup. 14 mq. al piano p.t.

L'immobile è ubicato al 2° piano, di uno stabile senza ascensore, alla scala A con ingresso alla prima porta frontale sul pianerottolo. L'appartamento è composto da un salone, una cucina a cui si accede tramite porta scorrevole, due camere e un bagno; 4 balconi; l'appartamento è termoautonomo, con caldaia a gpl ubicata sul balcone del salone; il pavimento è in gres formato standard e in buono stato identico in tutte le camere, in ceramica per il bagno e per le piastrelle di rivestimento in cucina; infissi esterni in alluminio vetro isolato, oscuranti avvolgibili in buono stato. Finiture in generale buone.

La pertinenza sita al piano 3° è costituita da un deposito con terrazzo, a cui si accede salendo la rampa condominiale. Il deposito risulta dotato di impianto elettrico. Sul terrazzo è presente una servitù di passaggio per accesso ad un camino appartenente ad altro proprietario.

Il posto auto scoperto (subalterno 40 del mappale 527) è collocato sulla sinistra del secondo cancello carrabile sito lungo via Lamarmora, dopo il civico 22, ove è situato uno spazio recintato con accesso da due cancelli carrabili non automatizzati, destinato a parcheggio. La consistenza non è stimabile in quanto l'intera area parcheggio non è dotata di segnaletica orizzontale.

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

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato unitamente alla moglie ed al figlio minorenni.

Si segnala una non corretta individuazione nella visura catastale dell'indirizzo, o, più in particolare, del numero civico dell'immobile, corrispondente al n° 22. Andrebbe a questo proposito presentata dal proprietario una semplice istanza di rettifica, gratuita, al fine di modificare l'indirizzo.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

PREZZO BASE 27.557,48

OFFERTA MINIMA (somma inferiore al prezzo base di ¼) € 20.668,11

RILANCIO MINIMO € 1.000,00

Si fa esplicita esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. Claudia Aceto, consultabile sui siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso, relazione che deve essere visionata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sul bene stesso nonché la regolarità amministrativa ed urbanistica dello stesso e per chiarimenti in genere.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. OFFERTE DI ACQUISTO.

Ognuno, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare 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 per la vendita telematica, ossia la società **Gruppo Editoriale 77 Post** operante sulla piattaforma tribunaliitaliani.it.

Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello 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, www.tribunale.bari.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 nell'avviso di vendita telematica, ossia entro le **ore 12:00** del giorno **24.04.2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavp.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 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.

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 d'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 del 2015:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- per escludere il bene aggiudicato 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 posta elettronica certificata 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 il 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 (delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo 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. 46/2022 RGE**", IBAN **IT11K0100504199000000007240** acceso presso BNL – Palazzo di Giustizia Bari;
- avendo cura di indicare l'orario, la data e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la seguente causale "**Proc. Esecutiva n. 46/2022 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della

cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del 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 (salva 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 del soggetto offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che 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 mandatario (articolo 579 comma 2 cpc), 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 alla 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 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 bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

2. MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) **Il gestore designato per la vendita telematica** è la società **Gruppo Editoriale 77 Post** operante sulla piattaforma web tribunaliitaliani.it;

b) La **partecipazione degli offerenti** all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito tribunaliitaliani.it.

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

3. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale tribunaliitaliani.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 sito tribunaliitaliani.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 e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo 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 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.

4. GARA E AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) a far data dalle **ore 12:00 del 05.05.2025** sino alle ore **12:00 del 12.05.2025**. 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 nel presente 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, della 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 (cd. 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 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 mediante 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 tribunaliitaliani.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi escludendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui il bene si trova, 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, 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.

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

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- 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".

A cura del soggetto incaricato, Edicom Finance s.r.l.:

- Almeno 90 giorni prima della data fissata per la vendita l'avviso di vendita sarà pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it;
- Almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita l'avviso sarà inserito per una sola volta sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 co. 3 cpc previa redazione dell'estratto per la pubblicità;
- saranno affissi 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita;
- l'avviso sarà inviato per estratto, attraverso il servizio Postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
- l'avviso sarà inserito sul portale www.asteannunci.it.

Per le informazioni necessarie è possibile rivolgersi al Delegato alla vendita Avvocato Alessandra Giannelli (tel. 080/5481997 – e mail studioboccardiegiannelli@gmail.com).

Visite esclusivamente mediante richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il sottoscritto Avv. Alessandra Giannelli

RENDE NOTO

che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, sezione esecuzioni immobiliari, una convenzione in virtù della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, tenendo presente che: il mutuo sarà erogabile per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli Istituti di Credito aderenti all'accordo, il cui elenco è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari Pubblicità Legale – Mutui. Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito ivi indicati. Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rinvia alle norme di legge in vigore

Bari, 8 gennaio 2025

Avv. Alessandra Giannelli