

## TRIBUNALE DI BARI

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare nr. 178/23 R.G.E.

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SSA MARISA ATTOLLINO**  
**CUSTODE E DELEGATO ALLA VENDITA: DR. ALESSANDRO CACCIAPUOTI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: nr. 178/23 R.G.E.**

Il Dr. Alessandro Cacciapuoti con studio in Bari alla via Egnatia, 15 delegato per le operazioni di vendita con provvedimento del Giudice dell' Esecuzione Dr.ssa Marisa Attollino del 17/4/2024

### AVVISA

Che il giorno **05 MAGGIO 2025** a partire delle 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 **12 Maggio 2025** sulla piattaforma telematica del gestore designato **Gruppo Editoriale 77 Post** operante sulla piattaforma <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it/> si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Rosa Angela Laera depositata in data 01/12/2023, documento allegato al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

### LOTTO UNICO

-casa di abitazione indipendente di vecchia costruzione articolata su tre livelli con un accesso autonomo dal civico 20 della via Cacciatore in Gioia del Colle (Ba) in catasto al Foglio: 61 Particella: 1275 Sub., cat.A/4, Classe 4, Cons.Vani 3,5, Rendita 298,25- L'immobile risulta libero

<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 28.200,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>	<b>€ 21.150,00</b>
<b>RILANCIO MINIMO</b>	<b>€ 2.000,00</b>

### Legittimità urbanistiche

Si evidenzia che l'unità immobiliare risulta difforme rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici di competenza e che non è stata reperita alcuna documentazione che attesti la regolarità edilizia; la planimetria catastale del cespite non è conforme allo stato dei luoghi accertato L'immobile, ai sensi del vigente PRG di Gioia del Colle, ricade in **Zona di rispetto del Centro Storico A2** in cui è consentito il restauro conservativo degli edifici, le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva

all'interno dei fabbricati. In ogni caso l'aggiudicatario dell'immobile potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, richiedendo a sua cura e spese, concessioni edilizie in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **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 <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it/> del **Gestore designato: Gruppo Editoriale 77 post**

2) L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedenti a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12,00 del **24 aprile 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'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 proc.esec.imm. nr.. **178/23 / R.G.E. –Tribunale di Bari IBAN –IT 72 Z 01005 04199 000000008192** acceso presso la BNL Ag. Palazz. di Giust.. di Bari.

Il bonifico con causale "Proc.Esecutiva nr.178/23 R.G.E. lotto nr. , versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del PR 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](https://pst.giustizia.it)

**L'offerta a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto 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).

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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:

a) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.Iva, residenza, domicilio del soggetto offerente;

b) 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;

c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.

d) 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.

e) Se 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.

f) 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 altresì 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 a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo;
- 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 nr. 178/2023 RGE, lotto numero... ,versamento cauzione**";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma 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;

**L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art.569,terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le stesse modalità stabilite nell'avviso di vendita.**

### **3) All'offerta dovranno essere allegati:**

- una copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione(segatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) 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 legali 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 ed i 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 (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, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa, in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura ,l'offerta sarà inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 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);

#### **4)MODALITA'DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

##### **5)Esame delle offerte**

l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it/> del **Gruppo Editoriale 77 post** .

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 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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i limiti sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando 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.

## 6) Gara e 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 on line 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 attuata mediante l'accesso nell'area riservata, 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, 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;

- in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.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 via 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 art.590 e 591 co.3,c.p.c. (v.art.581 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 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; resta fermo che la piattaforma <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it/> del **Gruppo Editoriale 77 post** 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 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 delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

**h)** Laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto) senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo –base ribassato per il secondo, terzo e quarto tentativo di 1/4 rispetto alla precedente vendita deserta.

**i)** In caso di aggiudicazione, il Delegato trasmetterà telematicamente alla Cancelleria entro il giorno lavorativo successivo, escluso il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita.

**l)** Dopo l'inutile esperimento di più tentativi di vendita senza incanto, tendenzialmente entro il limite di quattro, il Delegato ne farà relazione al Giudice, evidenziandogli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.

**m)** Con istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il Delegato segnalerà altresì al GE, ai sensi dell'art. 164 bis disp.att.c.p.c., se, sulla base di una valutazione in concreto delle circostanze, sia a suo avviso divenuto impossibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, avuto riguardo in particolare al rapporto tra il presumibile valore di realizzo e i costi sostenuti e da sostenersi per le vendite

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze 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 delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere- ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relativa stima.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U 6/6/2001 n.380 e di cui all'art.40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47

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

### **PUBBLICITA'**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

-almeno novanta giorni prima della data di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominato "portale delle vendite pubbliche" nonché,

-almeno 90 giorni prima della data della vendita sul sito nazionale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché sul sito del Tribunale di Bari [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) e sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it)

-almeno quarantacinque giorni prima, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale aventi i requisiti di cui all'art. 49, comma 3 c.p.c. (con l'indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita degli immobili) e alle seguenti ulteriori pubblicità:

**a)** affissione di 30 manifesti nel Comune ove sono gli immobili in vendita.

**b)** invio dell'estratto della vendita attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze del bene staggito.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, con prenotazione sul portale delle vendite pubbliche o contattando direttamente il delegato al Tel.080/5491619- Tel 338/6023441.

Bari

Il Professionista Delegato  
Dr. Alessandro Cacciapuoti