

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva n. 318/2024 R.G.E.

L'Avv. Claudio Romanazzi, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione in virtù di ordinanza del 12-16.06.2025,

COMUNICA

che **mercoledì 03 febbraio 2027, a partire dalle ore 16,00**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (**con esclusione del sabato, della domenica e dei festivi**) e, dunque, **fino alle ore 16,00 di mercoledì 10 febbraio 2027**, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., **con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona**, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione di stima depositata l'11.02.2025 dal perito stimatore nominato dal Tribunale, allegata al fascicolo della procedura esecutiva, 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 seguenti beni:

LOTTO UNICO

costituito da piena proprietà dei seguenti immobili: **bene n° 1** - laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA), alla via indipendenza n. 67, piano T. Identificato al catasto Fabbricati foglio 104, particella 1953, subalterno 14, categoria C/1, classe 3, consistenza 124 mq, superficie catastale 136 mq, R.C. € 2.196,59, piano T. **Corrispondenza catastale:** non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente sia per la diversa distribuzione interna che per la diversa destinazione d'uso. Il locale artigianale in oggetto risulta, dalla visura attuale per immobile, essere di categoria catastale C/1. Dal punto di vista urbanistico il locale risulta essere laboratorio artigianale, una volta che verrà consolidata la domanda di condono mediante il versamento degli oneri dovuti. **Regolarità edilizia:** l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, è stato realizzato conformemente alla C.E. n.125 del 15/07/1999 prot. n. 15026/99, e successiva concessione in variante rilasciata in data 30/05/2000, prot. gen. n. 33080/99 del 1992 n. 14/2000. Dalle predette concessioni il locale risulta essere un portico ad uso pubblico. Esiste una domanda di condono presentata nel 2004, non ancora conclusa, con la quale l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta diventare un laboratorio artigianale. Il rilascio della predetta sanatoria è subordinato al pagamento dei corrispondenti oneri; **bene n° 2** - deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) – via indipendenza n.67, piano s1. Pertinenza del locale artigianale posta al piano interrato. Identificato al catasto Fabbricati foglio 104, particella 1953, subalterno 13, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, superficie catastale 6 mq, R.C. € 16,11, piano S1. **Corrispondenza catastale:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. **Regolarità edilizia:** l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. L'immobile è condotto in locazione in forza di oneroso-precario stipulato con la procedura esecutiva. Il contratto si risolverà di diritto al momento della aggiudicazione definitiva o assegnazione del bene senza possibilità di rinnovazione tacita.

Prezzo base: € 77.789,14 (€ settantasettemilasettecentottantanove/14).

Ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c., sono ammesse offerte d'acquisto per un prezzo non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di cui alla presente ordinanza di vendita.

**Ammontare offerta minima ex art. 571, co. 2, c.p.c.: € 58.350,00
(€ cinquantottomilatrecentocinquanta/00).**

Si precisa che il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione e che non è ammessa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

VENDITA SENZA INCANTO **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, ad esclusione della parte debitrice e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può presentare, personalmente o a mezzo di procuratore legale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c., offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.
2. Le offerte di acquisto dovranno 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 astetelematiche.it
3. **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, dunque, entro le ore 12,00 di mercoledì 27 gennaio 2027, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.
4. 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.
5. 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.

6. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., il quale dovrà essere munito di procura speciale notarile da allegarsi alla busta telematica con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

7. L'offerta dovrà contenere l'indicazione:

- ✓ dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ del numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- ✓ del referente della procedura;
- ✓ della data e dell'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ del prezzo offerto e del termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- ✓ dell'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ della data, dell'ora e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- ✓ del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ dell'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

8. All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- ✓ documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- ✓ la richiesta di agevolazioni fiscali;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- ✓ se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- ✓ se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- ✓ se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- ✓ se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- ✓ se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (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.

9.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 bancario BNL n. 10004 intestato a "PROC ESEC IMM N 318/2024 RGE"** e vincolato all'ordine del GE utilizzando le seguenti coordinate bancarie:

IBAN IT93P0100504199000000010004

10.**Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 318/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito delle somme avvenga entro il giorno fissato per la vendita telematica;** in caso contrario, qualora nel 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.**

11.**L'offerente deve procedere, altresì, 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, 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.

12.In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie in Linea SpA;
- Il portale del gestore della vendita telematica è astetelematiche.it;
- Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

ESAME DELLE OFFERTE

13.L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale astetelematiche.it;

14. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

15.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 astetelematiche.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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

16.Nel giorno prefissato il professionista delegato:

- ✓ verificherà la validità delle offerte dichiarando inefficaci, ai sensi dell'art. 571, c. 2, c.p.c., le offerte pervenute oltre il termine indicato per la presentazione, le offerte inferiori al prezzo minimo

indicato nel presente avviso di vendita, le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità innanzi indicate;

- ✓ verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- ✓ 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.

17. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA E AGGIUDICAZIONE

18. **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), a decorrere dalle ore 16,00 di mercoledì 03 febbraio 2027, fino alle ore 16,00 di mercoledì 10 febbraio 2027 escludendo il sabato, la domenica e le festività secondo il calendario nazionale.** Qualora siano 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.

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

20. In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, salvo quanto previsto al successivo punto 21). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

21. 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. **Le offerte in aumento, durante la gara, non potranno essere inferiori ad € 5.000,00 (€ cinquemila/00).** Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

22. Qualora gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine, **dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura** e, in ultima analisi, **dell'offerta presentata per prima.**

23. 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.

24. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591-bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel

caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

25. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- ✓ tramite la piattaforma astetelematiche.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 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 astetelematiche.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.

26. 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 includendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale) secondo Cass. n. 18421/2022. **Il suddetto termine è perentorio. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.** Nello stesso termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del GE gli oneri tributari ed il compenso del delegato che sarà preventivamente determinato attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Il predetto immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù, attiva e passiva, e diritto. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno, pertanto, dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2) La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'aggiudicazione non pagati dal debitore) 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- 3) **Il compendio immobiliare è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. I costi relativi alla cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. Si precisa che, qualora il bene in vendita dovesse risultare gravato**

da formalità pregiudizievoli diverse dalle ipoteche e dai pignoramenti, ovvero da trascrizioni di pignoramenti antecedenti alla trascrizione del pignoramento dal quale è scaturito il presente procedimento esecutivo, esse non saranno cancellate dalla procedura, ma resteranno a carico della parte aggiudicataria la quale dovrà provvedervi a propria cura e spese. Le trascrizioni di sentenze dichiarative di fallimento potranno essere cancellate previa autorizzazione del Giudice della procedura fallimentare. Tutti i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.

- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 5) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ambedue agli atti di causa e che potranno essere consultate presso lo studio del professionista delegato.
- 6) Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, in Bari, alla via N. Putignani, n. 178, previo appuntamento telefonico (tel. 080/5219456), dove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.
- 7) **L'immobile potrà essere visitato esclusivamente da coloro che ne avranno fatto richiesta tramite il Portale delle vendite Pubbliche.**

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., della presente vendita sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" raggiungibile dal link <https://pvp.giustizia.it>;

- almeno 100 giorni prima della vendita, mediante pubblicazione sul portale nazionale www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it;

- almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste) a cura del Gruppo Edicom S.p.A. che, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà anche all'affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita.

Bari, 25 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Claudio Romanazzi