Guaccero & Partners
STUDIO LEGALE
Via Roberto da Bari n. 112 – 70122 Bari
Tel. 0805275899 – Fax 0805728288
P.IVA 07784300720
Mail: guaccero_partners@libero.it
PEC: avvocatogaetanoguaccero@pecstudio.it

TRIBUNALE DI BARI

****

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Procedura Esecutiva n. 323/2023 R.G. E.

Il sottoscritto Avv. Gaetano Guaccero, con studio in Bari, alla via Roberto da Bari n. 112, professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Pres. Dott. Antonio Ruffino del 18/09/2024

AVVISA

che il giorno **25/02/2027 a partire dalle ore 12:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto sino alle ore 12,00 04/03/2027 sulla piattaforma telematica ABILIO S.P.A. (https://www.venditegiudiziarieitalia.it) si procederà alla vendita senza incanto** del seguente bene immobile analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Alessandra Giordano, depositata in data 29/07/2024, nei documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Appartamento ubicato a Bitonto (Ba), Via San Pietro De Castris n.20, piano 1.

L'immobile, parte di un fabbricato di tre piani, si trova al piano primo nel centro storico della città di Bitonto, a pochi passi dalla piazza centrale. All'unità immobiliare si accede dopo aver superato una rampa di scale, internamente risulta così suddivisa: ingresso ampio, cucinino non abitabile, due camere da letto ed un bagno. Al piano terra, a servizio dell'immobile, vi è un piccolo vano pertinenziale all'immobile al quale si accede direttamente dalla rampa di scale di accesso all'abitazione. L'immobile si trova in un più che buono stato di manutenzione. Non è presente un impianto di riscaldamento che è assicurato dalla presenza di due unità a parete

(fan coil) con funzione caldo/fresco. Non è connesso alla rete cittadina del metano ma a bombola a gas.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

Dalla relazione di stima dell'Ing. Alessandra Giordano (alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene) pubblicata sul sito internet www.asteannunci.it, in uno alla ordinanza di vendita.

CONDIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il bene è meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica a firma del CTU. Ing. Alessandra Giordano, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene visionabile nonché, fra gli altri, sul sito internet www.asteannunci.it; detta relazione dovrà essere consultata dall'offerente e ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica del bene e lo stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso.

Attualmente l'immobile risulta essere occupato dal debitore.

In catasto è così identificato: Fg. 49, Part. 737, Sub. 4, Categoria A4, Classe 5, Vani 3, Sup. 65 mq, rendita € 209,17.

È confinante a Nord con Parrocchia di San Pietro, a Sud con strada Via San Pietro De Castro, ad Ovest ed Est con altra proprietà.

Il valore del **LOTTO UNICO** risulta essere:

Prezzo base d'asta:	**€ 39.586,50**	**(trentanovemilacinquecentoottantasei/50)**
Offerta in aumento	**€ 5.000,00**	**(euro cinquemila/00).**
Offerta minima:	**€ 29.689,87**	**(ventinovemilaseicentoottantanove)**

Prezzo base e rilancio minimo sono da intendersi esposti al netto degli accessori fiscali (IVA, se ed in quanto dovuta, e/o imposta di registro).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Guaccero & Partners
STUDIO LEGALE
Via Roberto da Bari n. 112 – 70122 Bari
Tel. 0805275899 – Fax 0805728288
P.IVA 07784300720
Mail: guaccero_partners@libero.it
PEC: avvocatogaetanoguaccero@pecstudio.it

1) Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a 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 **ABILIO S.P.A. (https://www.venditegiudiziarieitalia.it).**

2) 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 18/02/2027, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

3) 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, ovverosia 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.

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. N. 323/2023 – Tribunale di Bari, IBAN IT75I0701204001000000024743 acceso presso BCC BANCA DI BARI E TARANTO CREDITO COOPERATIVO.

Il bonifico con causale **"Proc. Esecutiva n. 323/2023 R.G.E., lotto unico, 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.

Guaccero & Partners
STUDIO LEGALE
Via Roberto da Bari n. 112 – 70122 Bari
Tel. 0805275899 – Fax 0805728288
P.IVA 07784300720
Mail: guaccero_partners@libero.it
PEC: avvocatogaetanoguaccero@pecstudio.it

4) 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, utilizzando il servizio **"Pagamento di bolli digitali"** presente sul portale dei servizi telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito 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).

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 c.3 c.p.c. e dovrà riportare i dati 4 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 (*l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.*).

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 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.

Guaccero & Partners
STUDIO LEGALE
Via Roberto da Bari n. 112 – 70122 Bari
Tel. 0805275899 – Fax 0805728288
P.IVA 07784300720
Mail: guaccero_partners@libero.it
PEC: avvocatogaetanoguaccero@pecstudio.it

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 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;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo *(in ogni caso non superiore ai 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;
- 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;

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 modalità stabilite nell'avviso di vendita.

4) All'offerta dovranno essere allegati:

- una copia del documento di identità in corso di validità 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;
- richiesta di agevolazioni fiscali e dichiarazione di presa visione della perizia, sue integrazioni e allegati;
- 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 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.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

5) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale **ABILIO S.P.A.** https://www.venditegiudiziarieitalia.it 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. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **ABILIO S.P.A.** https://www.venditegiudiziarieitalia.it accedendo alla stessa

con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di 6 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 termini 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.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

6) Gara ed aggiudicazione

a) 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 anche in caso di mancata presentazione attuata mediante l'accesso nell'area riservata, salvo quanto previsto al successivo punto;

c) Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

d) 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 e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Guaccero & Partners
STUDIO LEGALE
Via Roberto da Bari n. 112 – 70122 Bari
Tel. 0805275899 – Fax 0805728288
P.IVA 07784300720
Mail: guaccero_partners@libero.it
PEC: avvocatogaetanoguaccero@pecstudio.it

La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata al 25/02/2027 alle ore 12,00 e di scadenza fissata 04/03/2027 alle ore 12,00, 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.

e) 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;

f) 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 G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario;

g) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara: tramite la piattaforma **ABILIO S.P.A.** https://www.venditegiudiziarieitalia.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

h) 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: **ABILIO S.P.A.** ***https://www.venditegiudiziarieitalia.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;

i) 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.

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, ne 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.

L'immobile è venduto liberi da iscrizioni 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 l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione dello stesso.

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 relazione di stima e della sua integrazione.

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 cento giorni prima della data della vendita sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it.
- almeno novanta giorni prima, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- almeno quarantacinque giorni prima per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., 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.

Negli orari di apertura dello sportello informativo vendite giudiziarie Dal lunedì al giovedì ore 9.00/13.00 - 14.30/18.30, il venerdì ore 9.00/13.00 - 14.30/17.00 al seguente recapito telefonico Abilio + 0546046747 o al seguente indirizzo mail: info@abilio.com è possibile ricevere assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie.

Guaccero & Partners
STUDIO LEGALE
Via Roberto da Bari n. 112 – 70122 Bari
Tel. 0805275899 – Fax 0805728288
P.IVA 07784300720
Mail: guaccero_partners@libero.it
PEC: avvocatogaetanoguaccero@pecstudio.it

Si precisa che il gestore invia le credenziali di accesso trenta minuti prima dell'asta.

Ulteriore assistenza è fornita anche tramite i recapiti indicati sul sito del gestore, nonché dal Delegato alla vendita, Avv. Gaetano Guaccero (tel. 3933371500 - 0805275899, g.guaccero@libero.it) e sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarei.it.

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, con prenotazione sul portale delle vendite pubbliche o contattando direttamente il delegato ai numeri indicati.

Bari, 25/11/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gaetano Guaccero