Notaio Carla Pepe
Via Padre Michele Accolti Gil,n.15 - 70014 Conversano BA
Tel. 080.4958433 - Fax 080.4090021
E.Mail: cpepe@notariato.it - PEC: carla.pepe@postacertificata.notariato.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
I^ Sezione Civile
Giudizio di Divisione R.G.C. n.4012/2019
G.U.: dott.ssa T. Di Gioia (*ex* dott.ssa C. Fasano)
Ordinanza di Delega del 28.01.2022
****

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
III Esperimento d'asta con riduzione ulteriore di prezzo

La **dott.ssa Carla Pepe**, Notaio in Conversano BA, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Bari, delegata *ex* art.569, 3° c., e art.788 c.p.c., nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 *ter* disp. Att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26.02.2015, dal Giudice Unico, dott.ssa C. Fasano, con Ordinanza del 28.01.2022 e successiva del 13.12.2022, al compimento delle operazioni di vendita senza incanto, con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona, del compendio immobiliare in comunione di cui al Giudizio di Divisione R.G.C. n.4012/2019, avendo provveduto alle comunicazioni prescritte,

AVVISA

che, a proprio ministero, **a partire dal giorno 02 marzo 2027 alle ore 10,30 e, in caso di gara, fino al 09 marzo 2027 alle ore 10,30** (con esclusione del sabato e delle festività secondo il calendario nazionale), **si terrà la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona**, in unico lotto, del bene immobile in calce descritto, analiticamente indicato nella relazione di stima del 09.06.2020 e successiva relazione di consulenza integrativa del 03.11.2020, redatte dall'esperto stimatore, **ing. Gabriele Gemma**, allegate al fascicolo della divisione, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente e alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la consistenza dell'immobile e l'esistenza di eventuali pesi ed oneri, anche condominiali, a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

LOTTO II

"Immobile in villino sito in Bari, in catasto fabbricati, ditta esatta, ***foglio 58, p.lla 254, subb.:***
*- **2**, corso Alcide De Gasperi n.495/C piano T-S1, z.c.2, cat.A/7, cl.4, vani 5, superficie catastale totale mq.121, escluse aree scoperte mq.121, rendita euro 1.329,88 e*
*- **3**, corso Alcide De Gasperi n.495/B piano T, z.c.2, cat.D/6, rendita euro 296,96.*
Il villino è ubicato in una zona periferica di Bari, ma con ville di carattere prevalentemente signorile, in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.
Facilmente raggiungibile da Bari percorrendo corso Alcide de Gasperi in direzione Carbonara, l'immobile è all'interno di un complesso con cancello carrabile ed è posto a destra per chi entra.
La struttura dell'immobile è in muratura portante con solaio in latero-cemento, le tompagnature esterne sono realizzate a cassetta da cm.30 e rivestite con semplice tinteggiatura.
Nella zona pertinenziale è presente un campo da tennis in parte recintato con rete

metallica di color verde e con accesso tramite cancelletto metallico ricavato dalla suddetta recinzione.
Il villino è composto al piano terra da un piccolo ingresso, da un soggiorno pranzo, dalla cucina e da un bagno, mentre al piano interrato al quale è collegato mediante scale interne e scala esterna, è presente una camera da letto, altri due vani, due bagni e da un ripostiglio con spazi ricavati nell'intercapedine.
L'accesso all'abitazione è garantito attraverso un portoncino che è sopraelevato rispetto al piano di campagna di circa 40 cm, raggiungibile mediante dei gradini che portano a un piccolo ballatoio.
Buona dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, con finiture di mediocre qualità e manutenzione da effettuare.
Si precisa che il campo da tennis è stato valutato semplicemente come superficie scoperta di pertinenza e che è necessario attribuirgli anche un valore proprio, considerando che il prezzo medio per costruirne uno è di circa 16.000 €".

Stato di occupazione:
Si fa espresso riferimento a quanto riportato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'ing. Gabriele Gemma del 09.06.2020. Alla data odierna l'immobile risulta libero.

Patti e precisazioni:
L'immobile viene trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulla strada privata in catasto terreni al foglio 58, p.lla 259 di are 02.06.

Valore di perizia Lotto II: € 344.600,00=
Prezzo base di vendita Lotto II, con riduzione ulteriore di 1/4: € 193.838,00=
Offerta Minima (75% del prezzo base): € 145.378,00=
Rilancio minimo in caso di gara: € 7.000,00=

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. **– Offerte di acquisto**

a. 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, oggetto di vendita telematica. L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web *"Offerta Telematica"* del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del Gestore designato *"Gruppo EDICOM"*, operante sulla piattaforma web "*www.doauction.it*".

b. **L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 23 febbraio 2027**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: 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.

c. 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.

d. L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art.571, comma 3, c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi stabiliti dall'art.12 del D.M. n.32/2015:
   - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.iva, residenza,

domicilio del soggetto offerente;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, da corrispondere mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a ***"Procedura di Divisione R.G. n.4012/2019 Trib. Bari"*** – **IBAN: IT 37 E 01005 04199 000000007892**, acceso presso *"BNL Gruppo BNP Paribas SpA"* – Ag. Palazzo di Giustizia Bari;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale: ***"Procedura di Divisione R.G. n.4012/2019 Trib. Bari, numero del lotto, versamento cauzione"***;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e relativi allegati.

e. 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, comma 2, del D.M. n.32 del 26.02.2015.
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 curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), 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..

f. **All'offerta dovranno essere allegati:**
- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento, tramite bonifico bancario, sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- 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 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;
- 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, se l'offerta è formulata da più persone.

g. **L'offerente**, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, **deve versare, a titolo di cauzione, una somma 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 sul conto corrente della procedura delle somme versate a titolo di cauzione**, mediante bonifico con causale: *"Procedura di Divisione R.G. n.4012/2019 Trib. Bari, numero del lotto, versamento 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 considerata inammissibile.

h. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n.447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *"Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"*, presente sul sito *"pst.giustizia.it"*.

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

2. – Modalità della vendita telematica asincrona

a) il Gestore designato per la vendita telematica è la Società ***"Gruppo EDICOM"***;
b) la piattaforma web sulla quale avrà luogo la vendita telematica è ***www.doauction.it***;
c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato Notaio Carla Pepe.

3. – Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale di riferimento del Gestore designato www.doauction.it.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicate 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 portale del Gestore designato www.doauction.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato per la vendita, 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 e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

4. – Gara e aggiudicazione

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

a) **La durata della gara è fissata in 5 (cinque) giorni lavorativi** (con esclusione del sabato e delle festività secondo il calendario nazionale) **a far data dalle ore 10,30 del 02 marzo 2027 sino alle ore 10,30 del 09 marzo 2027.**
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.

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

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'Avviso di Vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

d) 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*, comma 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 da indire.

e) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.doauction.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 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 del Gestore designato 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.

f) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro **120 giorni** dall'aggiudicazione, **escludendosi qualsiasi possibilità di rateizzazione del prezzo**. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c..
L'importo degli oneri fiscali sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del Delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

b) Ai sensi dell'art.173 *quater* disp. Att. cpc, per le notizie di cui all'art.46 del D.P.R. n.380/2001 e di cui all'art.40 della Legge n.47/1985, si fa espresso riferimento a quanto riportato nelle Consulenze Tecniche d'Ufficio dell'ing. G. Gemma del 09.06.2020 e del 03.11.2020.
L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, ricorrendone i presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° c., del D.P.R.

n.380/2001 e di cui all'art.40, 6° c., della Legge n.47/1985, richiedendo a propria cura e spese eventuali permessi di costruire in sanatoria, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

c) Esistono tre formalità pregiudizievoli sui beni che saranno cancellate a spese e cura della procedura.
d) Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi, le spese di aggiudicazione e le successive, le imposte, come per legge, ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita.
e) Se l'immobile è occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinato l'immediato rilascio.
f) Tutte le attività che a norma degli artt.571 e seguenti cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
g) E' possibile ricevere maggiori informazioni dal Professionista Delegato alla vendita **Notaio Carla Pepe**, con studio in Conversano BA alla Via Padre Michele Accolti Gil,n.15 (tel.080.4958433 – e.mail: cpepe@notariato.it), sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it e sui siti www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.doauction.it.
h) Ai sensi dell'art.560, comma 5, c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire esclusivamente tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** (PVP), in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Avviso.**

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

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà eseguita a norma dell'art.490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega e dell'Avviso di Vendita, unitamente alla relazione di stima e agli allegati (fotografie e planimetrie), sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'Avviso di Vendita sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it;
- pubblicazione dell'ordinanza di delega e dell'Avviso di Vendita, unitamente alla relazione di stima e agli allegati (fotografie e planimetrie), sui siti internet autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari (www.doauction.it - www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e relativi siti collegati);

Del presente Avviso di Vendita sarà data pubblicità secondo le seguenti modalità:

- inserimento, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art.490, comma 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità;
- postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile da vendersi, a mezzo del servizio *"Postal Target"*.

Conversano, 26 ottobre 2026
Notaio Carla Pepe