TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva n. 252/2018 R.G.E.

L'avv. Tommaso Covella, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione, dr. pres. Antonio Ruffino, delega n. 208/2019

COMUNICA

che martedì **02 marzo 2027**, **a partire dalle ore 16,00**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (**con esclusione del sabato e della domenica**) e, dunque, **fino alle ore 16,00 di martedì 09 marzo 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 il 25.09.2018 dal perito stimatore nominato dal Tribunale, ing. Simone Vacca, 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

Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione in Sammichele di Bari (BA), alla via del Canale n.2, consistente in una casa colonica – residenziale e deposito di attrezzi agricoli, con un piano fuori terra ed un piano seminterrato, composta, secondo quanto catastalmente riportato, da 9,5 vani, in catasto al foglio 11, p.lla 290, sub 1, cat A/7, vani 9,5, piani T-S1; con annesso terreno con superficie, secondo quanto catastalmente riportato, pari a 13 are e 60 centiare, in catasto terreni al foglio 11, p.lla 290, are 13 ca 60. Il fabbricato presenta un piano fuori terra, che ospita i locali residenziali, e un piano seminterrato che ospita i locali adibiti a deposito delle attrezzature agricole ed una cisterna per la raccolta dell'acqua piovana. Il fabbricato è dotato di eree esterne di pertinenza. L'unità immobiliare è composta da cucina abitabile con camino, lavanderia, vano di predisposizione per ascensore, vano soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto singole, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, disimpegno e due bagni (di cui uno a servizio della camera da letto matrimoniale). Il locale

seminterrato è composto da un deposito a campata unica e da una cantina con annesso servizio igienico.

Prezzo base: € 116.438,00 (€ centosedicimilaquattrocentotrentotto/00).

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.: € 93.150,00 (€ novantatremilacentocinquanta/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.
Si precisa ancora che il deposito cauzionale è pari al 25% del prezzo offerto.

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 www.venditegiudiziarieitalia.it. Ulteriore assistenza è fornita anche tramite l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Bari, Via Roberto da Bari 135 e al numero di tel. 080/9265158, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00.

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 lunedì 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.

4. 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.

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.**.

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;
- ✓ 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.

9. L'offerente, **prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica** deve versare, **a titolo di cauzione, una somma pari al venticinque per cento (25%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente bancario BNL n. 25218 intestato alla procedura (Proc. Esec. Imm. N.252/2018) e vincolato all'ordine del GE utilizzando le seguenti coordinate bancarie:**

IBAN IT 78 H 01005 04199 000000025218

10. **Il bonifico con causale "*Proc. Esecutiva n. 252/2018 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 ITAUCTION S.r.l.;

- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.venditegiudiziarieitalia.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 sarà effettuato tramite il portale 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.

14. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito 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 vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

15. 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, dichiarando aperta la gara.

16. 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

17. **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), a decorrere dalle ore 16,00 di martedì 02.03.2027 fino alle ore 16,00 di martedì 09.03.2027 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.

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

19. 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 22).

20. 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 € 1.000,00 (€ mille/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 www.venditegiudiziarieitalia.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 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.

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. **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.

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI MUTUI IPOTECARI
ACCORDO ABI – TRIBUNALE DI BARI

In conformità all'accordo sancito tra l'ABI ed il Tribunale di Bari – Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere un mutuo ipotecario, per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore degli immobili, ai tassi ed alle condizioni stabilite da ciascuno degli Istituti di Credito che hanno aderito al citato accordo e qui di seguito indicati:

- Banca Nazionale del Lavoro, Via Dante n.32/40 – Bari;
- Monte dei Paschi di Siena, Via N. dell'Arca n.22 – Bari, tel. 080 5226384;
- Banca Intesa, Via Abate Gimma n.84, tel. 080 5201217;
- Banca Popolare di Bari, Corso Cavour n.84, tel. 080 5274711;
- Banca Popolare Pugliese, Via De Cesare n.23, tel. 080 5216500;

- Banca di Credito Cooperativo Santeramo in Colle, Via Tirolo n.2, Santeramo in Colle (BA), tel. 080 8828011;
- Banca CARIGE, Via Abate Gimma n.124, Bari, tel. 080 5227653;
- Banca Apulia, Via Traetta n.7, Bitonto (BA), tel. 080 3746866;
- Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Via Mazzini n.52, Conversano (BA), tel. 080 4093307;
- Banca Popolare di Novara, Viale della Repubblica n.73, Bari, tel. 080 5475411;
- Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura (BA), tel.080 8710790/794;
- Banca Carime, Via Calefati n.112, Bari, tel.080 5781111.

Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli indicati Istituti di Credito.

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. Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudiziali sono a carico della procedura. 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 70 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", nonché mediante pubblicazione sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it,www.asteannunci.it, sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale-bari.giustizia.it;
almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, per una sola volta, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., a cura di soggetto professionale operante sul mercato che, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità, all'affissione di 30 manifesti nel Comune ove è ubicato l'immobile in vendita, all'invio dell'estratto attraverso il servizio di postalizzazione ai residenti nelle adiacenze dell'immobile.

Bari, 20 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Tommaso Covella