

**TRIBUNALE DI BARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

**Giudizio di divisione endoesecutiva n. 12168/2022 R.G.**

La sottoscritta Avv. Tiziana di Coste, con studio in Bari, alla Via G.ppe Bottalico n. 96, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi degli artt. 569 ss. -788 e 591 *bis* cpc, in virtù di provvedimento del Giudice Dott.ssa C. Cutolo del 14/11/2023

**AVVISA**

che il giorno 21/05/2024 a partire dalle ore 16:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto fino alle ore 16:00 del giorno 28/05/2024, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona del seguente immobile:

**LOTTO QUATTRO:** intera piena proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Monopoli (BA), alla Via Amleto Pesce n. 22/B, interno 22 scala E, posta al piano quinto, facente parte integrante di un complesso residenziale ubicato tra Via Pesce e Via Boccaccio. All'immobile si accede dalla scala E del complesso edilizio con ingresso comune dal civico numero 22/B di Via Amleto Pesce. Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli al fg.11, p.lla 887 sub. 94, cat. A/2, classe 3, piano 5, consistenza 9 vani, superficie catastale 212 mq. (totale escluse aree scoperte 201 mq.), rendita catastale euro 929,62=.

L'immobile è occupato dai comproprietari.

**Prezzo base d'asta: € 304.000,00=**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta, ai sensi dell'art.**

**571 co. 2 cpc, pari al 75% del prezzo base: € 228.000,00=**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 9.000,00=**

L'immobile di cui innanzi è analiticamente descritto nella relazione peritale di stima redatta dall'Arch. Stefania Tateo, allegata al fascicolo del giudizio endoesecutivo e della procedura esecutiva ad esso connessa, pubblicata unitamente al presente avviso, 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 sul medesimo immobile.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

#### **E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

L'offerta di acquisto può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, **solamente 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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)

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 (quindi entro le ore 12:00 del 14/05/2024**, 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.

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e

**trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata**, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvi i casi previsti dall'art. 571 co. 3 cpc, 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 minorenni, 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.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende il giudizio di divisione endoesecutiva;
- l'anno e il numero di ruolo generale del giudizio di divisione endoesecutiva;
- 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 *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)*.
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Giudizio di divisione endoesecutiva r.g. 12168/2022 R.G., lotto n. 4 (lotto quattro),

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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), 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 non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 cpc), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 8405** acceso presso la BNL - Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, intestato al giudizio di divisione n. 12168/2022, avente IBAN:

**IT 85 L 01005 04199 000000008405**

Ferme restando le modalità ed i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo termine anteriore all'apertura della vendita stessa: in caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul predetto conto corrente, l'offerta sarà inammissibile.

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, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato sarà restituito dal Delegato all’offerente non aggiudicatario, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

#### **MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

- il Gestore designato per la vendita telematica è la società **GOBID.IT**;
- il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è il seguente: [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it);
- il referente del giudizio/procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

- L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale già indicato [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell’ora indicati nell’avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l’area riservata del portale [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Nel giorno prefissato 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 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**

- a) **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio al 21 maggio 2024, ore 16:00 e di scadenza al 28 maggio 2024, ore 16:00.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita 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, 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 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) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 – 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

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

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

- tramite la piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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 [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo**

mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato al giudizio di divisione o mediante uno o più assegni circolari intestati al giudizio di divisione, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi escludendo il periodo dal 1 al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass. n. 18421/2022. E' esclusa qualsivoglia 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 cpc. Il Delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo del precedente.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato.

Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato che sono a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta nella disponibilità dei comproprietari/condividenti.

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.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 173 quater, quarto comma, disp.att. c.p.c., si precisa che dalla relazione peritale redatta dall'Arch. Stefania Tateo risulta che il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile in esame è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia n. 4283 del 02/05/1968, pratica n. 72 e Licenza Edilizia volturata con nota protocollo n. 8062 del 12/04/1973. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 02/12/1975 prot. n. 22140.

Il CTU precisa che dal confronto tra il progetto allegato alla L.E. n. 8062 del 12/04/1973, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, si rileva la seguente difformità: realizzazione della veranda chiusa da strutture in alluminio e vetro. Ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare all'UTC di Monopoli una pratica edilizia in sanatoria (ex art. 36 DPR 06/06/2001 n. 380) e successivo aggiornamento della planimetria catastale da depositare presso gli Uffici Tecnici del N.C.E.U. Il CTU stima un costo di circa € 2.500,00= che comprende quanto occorre per le opere di ripristino dei luoghi, oltre agli oneri, alla pratica edilizia in sanatoria, alla pratica DOCFA ed al

compenso del tecnico incaricato.

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

**La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.**

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato.

**EROGAZIONE MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO**

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo sino ad un massimo del 70-80% del prezzo dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da una delle Banche che hanno dato la loro disponibilità nonché presso le eventuali ulteriori Banche che aderiranno.

**PUBBLICITA'**

a) almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" a cura del Professionista delegato.

b) almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita sarà effettuata la pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it), a cura della RTI Progetto Edicom Bari;

c) la RTI Progetto Edicom Bari provvederà inoltre: 1) ad inserire l'avviso, per una sola volta, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), 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.; 2) ad affiggere n. 30

manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita; 3) a postalizzare l'estratto ai residenti nelle adiacenze del bene staggito a mezzo del servizio *Postal target*); 4) ad inserire l'estratto sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati.

d) Al numero 0737/782080 nelle seguenti fasce orarie: 9:00-13:00/14:00-18:00 ed al seguente indirizzo: [assistenza@gobid.it](mailto:assistenza@gobid.it), è possibile da parte degli interessati ricevere assistenza telefonica ovvero telematica per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche e quindi previo accordo col Professionista Delegato.

Bari, lì 23/01/2024

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Tiziana di Coste**