

AVV. PIERLUIGI ROSSI  
Via A. Gimma, 72  
080 5246858  
E – mail: [avvpierluigirossi@gmail.com](mailto:avvpierluigirossi@gmail.com)  
Pec: pierluigirossi@pec.giuffre.it

**TRIBUNALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Proc.Esec. n. 233/2019 Reg. Gen. Esec.**  
**(delega n. 221/2022)**  
**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa CAVALLO MARINA**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

L'Avv. Pierluigi Rossi, con studio in Bari alla Via A. Gimma, 72, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cavallo Marina, nella procedura esecutiva immobiliare n. 215/2020 R.G.E.I. Trib. Bari in virtù dell'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari in data 14.06.2022 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita di quanto in seguito;  
visto l'art. 569 c.p.c.;

#### **AVVISA**

**Che il giorno 20 Settembre 2024 (20.09.2024) a partire dalle ore 11,00** per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) 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 depositata il 20.04.2021 dall' Architetto Lamonaca Mariano, allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

#### **LOTTO 1**

Composto da:

Unità immobiliare sita in Valenzano (Ba) alla Via San felice n. 8-12-14, identificata al foglio 27, p.la 715; subalterno 3 cat A/4, graffata con la particella 716 subalterno 3.

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione, di proprietà indivisa in capo agli esegutati coniugi in comunione legale dei beni è costituita da 2 antiche case in muratura adiacenti, ubicate nel centro storico di Valenzano, collegate tra loro in orizzontale con vani porta, mentre in verticale con un'unica scala, condizioni strutturali che non consentono la predisposizione di una bozza di progetto di divisione in 2 quote.

Il fabbricato per abitazione è al piano rialzato, il primo piano è

composto da 4 vani ed accessori oltre vano tecnico e ripostiglio, sulla sovrastante terrazza di copertura in uso esclusivo al secondo piano; comunicanti i tre piani tra loro a mezzo di una scala interna con accesso da l'appartamento con entrata in Via san Felice n. 8 e n. 14, nonché il sottostante locale cantina al piano seminterrato con accesso da via San Felice n. 12 è ubicato in Valenzano (BA),

L'immobile è costituito da 2 case torre, fuse tra di loro ed è censito nel catasto fabbricati del Comune di Valenzano al foglio 27 particella 715 sub 3 graffata alla particella 716, categoria A/4.

L'immobile è intestato a XXXXXX in proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXX in proprietà per ½ in regime di comunione dei beni .

#### **Conformità Edilizia e destinazione urbanistica**

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come è pervenuto a XXXXXXXX e XXXXXXXX, coniugi in regime legale dei beni, in proprietà pro indiviso per ½ ciascuno, per compravendita dai sigg.ri Di XXXXXX e XXXXXXXX, a rogito del Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, in data 24.03.2006 repertorio n. 509390, registrato a Bari il 27.03.2006 al n. 4138 1T, trascritto a Bari il 29.03.2006 ai nn. 16595/10854.

L'unità immobiliare è occupata da un conduttore, tuttavia il contratto di locazione non è dotato di data certa e come tale è inopponibile alla procedura.

#### **Prezzo base (1/1 diritto di proprietà) appartamento**

**Euro 37.125,00(trentasettemilacentocinque/00) prezzo base**

**Offerta minima ammissibile euro 27.844,00(ventisettemilaottocento quarantaquattro/00) pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione minima euro 2.784,00 (duemilasettecentottantaquattro/00) pari al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara euro 2.000/00 (duemila/00)**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**1-Offerte di acquisto.** Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato. Le offerte di acquisto potranno 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 **web [www.astetrasparenti.fallocoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallocoaste.it)**. Il **gestore designato per la vendita telematica è la società Astetrasparenti. it**

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno del 13.09.2024, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella 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, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. n. 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 comma 2 D.M. 26 febbraio 2015;
- Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'articolo 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 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.

**L'offerta dovrà 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;
- Indicazione del referente della procedura (Delegato);
- 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 ammissibile 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 da corrispondere mediante bonifico bancario su c/c intestato alla "Proc. Esec. N. 233/2019 Tribunale di Bari, IBAN IT33C010050419900000005977 acceso presso la BNL ag. c/o palazzo di Giustizia Bari;

- La data, l'ora e il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 233/2019 R.G.E. della quota pari ad 1/1 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento di 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'avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del c/c 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 di 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 di 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 di 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;

L'offerente prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari **al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario su c/c intestato alla procedura.**

**Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva 233/2019 R.G.E. della quota pari a 1/1 del lotto, 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 c/c intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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 bollo 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](https://pst.giustizia.it).

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

## **2. Modalità della vendita telematica asincrona**

- a) il gestore della vendita telematica è **la società Astetrasparenti.it.**
- b) il portale del gestore della vendita telematica è la **piattaforma [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it);**
- c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

## **3. Esame delle offerte**

L' esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite la piattaforma web **[www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.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 della piattaforma **[www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.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.

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 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**

- a) le parti possono assistere alla vendita on-line 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 nel presente 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.

**La durata della gara è fissata in giorni 5 a far data dalle ore 11,00 del 20.09.2024 sino alle ore 11,00 del 27.09.2024.**

Qualora vengono 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.

d) 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 dell'artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti, tramite la piattaforma della vendita telematica.

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 web **[www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.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 **web [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.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 c/c 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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del 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**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessorie, 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 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 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 viene venduto



libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

E' possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico ed informativo per la compilazione delle informazioni necessarie tramite la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. nonché dal delegato alla vendita Avv. Pierluigi Rossi (telefono 328/3534576, e-mail [avvpierluigirossi@gmail.com](mailto:avvpierluigirossi@gmail.com)) e sulla piattaforma web **[www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it)**.

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il portale delle vendite pubbliche.

Bari, 28.03.2024

Il professionista Delegato

Avv. Pierluigi Rossi