

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA
3° ESPERIMENTO

Procedura esecutiva immobiliare n. 240/2018 r.g.es. – delega n. 84/2019

La sottoscritta Dott.ssa Angela Fortunato, iscritta all'albo dei dottori commercialisti di Bari al n. 1351/A, professionista delegata dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Bari, Dott.ssa Assunta Napoliello, con ordinanza del 14/02/2019, e Dott.ssa Marisa Attollino con successiva ordinanza del 26/09/2023

AVVISA

che il giorno **1 luglio 2025 a partire dalle ore 10,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e dei festivi)**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica, ed eventuale gara telematica asincrona, sulla piattaforma www.doauction.it del seguente immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. FRANCO Maurizio in data 25/10/2018, presente nel fascicolo dell'esecuzione, 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 bene, nonchè la regolarità urbanistica ed amministrativa dello stesso:

LOTTO UNICO: piena proprietà (1/1) della Villetta ubicata in Bari Torre a Mare - traversa 58 di Strada detta della Marina, 22, località San Giorgio, su unico livello (piano terra) oltre lastri solare, composto da zona giorno, cucina e dispensa, corridoio di disimpegno, tre camere e due bagni, con cortiletto posteriore adibito a lavanderia, ampio patio anteriore in legno lamellare con copertura in tegole, dotato di pertinenza scoperta adibita a verde e parcheggio alla quale si accede da cancello pedonale e carrabile.

Identificato al N.C.E.U. del Comune Bari, Sezione Urbana TO, al foglio 2, particella 233, sub

1, Strada Porticello, piano T, categoria A/7, classe 4, vani 5, rendita € 619,75

L'immobile è occupato dall'esecutato.

Prezzo base d'asta: € 86.305,50 (ottantaseimilatrecentocinque/50)

Offerta minima ammissibile: € 64.729,10 (sessantaquattromilasettecentoventinove/10)

Rilancio minimo: € 3.000,00 (tremila)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

-- Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare.

-- 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 www.doauction.it.

-- L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi il sabato, la domenica e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le **ore 12,00 del giorno 24 giugno 2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 del Ministero della Giustizia.

-- L'offerta, a pena d'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.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella 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, 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. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita 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. 26.02.2015;

- 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 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 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.. In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere dichiarata al delegato entro tre giorni dall'aggiudicazione.
 - L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:
 - 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 indicativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'ora e il CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 240/2018 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione";
 - il codice IBAN del conto corrente 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 dei relativi allegati.
 - All'offerta dovranno essere allegati:
 - copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
 - documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), 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 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 del Giudice Tutelare;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione 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 non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura 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 (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Filiale Palazzo di Giustizia della Banca Nazionale del Lavoro, IBAN IT56B0100504199000000024018.
- Il bonifico con causale “Proc. Esecutiva n. 240/2018 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme versate dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa. 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 dichiarata 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, utilizzando il servizio “Pagamento 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).

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) **Il gestore della vendita telematica** è la società Gruppo Edicom (Edicom Finance s.r.l. ed Edicom Servizi s.r.l.);
- b) **Il portale** del gestore della vendita telematica è il sito www.doauction.it ;
- c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è la sottoscritta professionista delegata.

Esame delle offerte

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.doauction.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell’ora indicati nel presente 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 sito www.doauction.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 la professionista delegata:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo della cauzione e del versamento 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) a far data dalle **ore 10,00 del giorno**

1 luglio 2025 sino alle ore 10,00 del 8 luglio 2025. 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 nel presente 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.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, comma 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, 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 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, comma 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.

f) 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 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 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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.. Nello stesso termine, l'offerente è tenuto al versamento delle spese e oneri conseguenti alla vendita (che verranno determinati in base al prezzo di aggiudicazione) mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura o mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura.

h) E' esclusa la possibilità di versare ratealmente il prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto 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, 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 e 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 ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività.

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.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 173 *quater*, 4° comma, disp. att. c.p.c., si precisa che dalla perizia di stima redatta dall'Ing. FRANCO Maurizio risulta che l'immobile innanzi descritto è affetto da gravi problematiche di abusivismo.

Dalla medesima perizia, a pag. 10, l'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985; non sono presenti diritti demaniali o usi civici; non risulta agibile; non è edificato sulla base di titoli edilizi validi.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, e all'art. 40, sesto comma, della L. 28/2/1985 n. 47 e normativa successiva, modificativa e integrativa, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia nei seguenti modi:

- almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- nel medesimo termine di 90 (novanta) giorni prima della vendita sarà effettuata la pubblicazione dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it;
- almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita, per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c., e postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito attraverso il servizio di Postal Target. Sarà, inoltre, data pubblicità dell'avviso di vendita inserendolo sul portale www.asteannunci.it.

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "prenota una visita" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per ogni eventuale informazione è necessario rivolgersi al Delegato alla vendita Dott.ssa Angela Fortunato (Tel. 3358413441)

Bari, 11 marzo 2025

La professionista delegata
Dott.ssa Angela Fortunato