

TRIBUNALE DI BARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 467/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA

Il professionista delegato Avv. Davide Violante nella procedura esecutiva in epigrafe, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Bari, Dott.ssa Marina Cavallo, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati; visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che **a partire dalle ore 16:00 del giorno 17.01.2025** e per i successivi cinque giorni lavorativi (esclusi sabato, domenica e festivi secondo il calendario nazionale), dunque **fino alle ore 16,00 del giorno 24.01.2025**, sulla piattaforma telematica raggiungibile dal sito <https://www.astetelematiche.it> si procederà al tentativo di vendita senza incanto con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei seguenti beni immobili, meglio indicati ed analiticamente descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto, Arch. Francesca Di Chio, depositata agli atti del fascicolo della procedura, che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO: quota indivisa pari a 1/4 del villino e annesso locale autorimessa a piano terra siti in Comune di Noicattaro (BA), ubicati nel complesso residenziale di Parco Evoli n. 61/A, distinti in catasto fabbricati al fg. 4, ptc. 799, sub. 3, cat. A/7, classe 3, vani 7, sup. catastale 170 mq, escluse aree scoperte 164 mq, rendita € 524,20 (il villino) e fg. 4, ptc. 799, sub. 4, cat. C/6, classe 4, consistenza 23 mq, sup. catastale 28 mq, rendita € 53,45 (l'autorimessa).

Il villino, con annesso giardino di pertinenza, è distribuito su tre livelli, piano terra, primo e seminterrato, collegati da una scala interna, e si presenta composto: a piano terra da cucina, zona pranzo-soggiorno e un bagno, a primo piano da disimpegno, due camere da letto (di cui una dotata di piccolo ripostiglio/cabina armadio), un bagno e due balconi, e a piano seminterrato da un unico ambiente adibito a cucina/soggiorno-pranzo e un bagno.

L'immobile è rifinito e in buone condizioni di manutenzione e risulta dotato di impianto idrico-fognante, riscaldamento autonomo a caldaia, di impianto elettrico e di batteria esterna per la gestione dell'impianto

fotovoltaico posizionato sul tetto del villino. L'area esterna, escluso il volume del fabbricato, occupa una superficie di circa 300 mq.

Lo stato dei luoghi presenta alcune difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale riscontrate al piano terra ed al primo piano del fabbricato, consistenti nella diversa distribuzione degli ambienti interni dovute a modifiche strutturali interne all'immobile. Tali difformità, meglio indicate e descritte nella perizia di stima a firma dell'esperto, sono sanabili a norma dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i. con un onere complessivo stimato in Euro 4.000,00 circa, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore del Lotto.

Prezzo base: € 84.500,00 (Euro ottantaquattromilaecinqcento/00)

Offerta minima ammissibile: € 63.375,00 (Euro sessantatremilatrecentosettantacinque/00)

Rilancio minimo: € 4.000,00 (Euro quattromila/00)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto degli immobili. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore *Aste Giudiziarie Inlinea*, operante sulla piattaforma web <https://www.astetelematiche.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 nel presente avviso (ovvero entro le ore 12:00 del 10.01.2025) ed inviata 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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo innanzi indicato ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 26/02/2015 n. 32.

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).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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. 32/2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, salvo che il coniuge 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 interdetto, inabilitato o 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, all'offerta dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

In caso di partecipazione del procuratore, questi dovrà essere munito di procura speciale autenticata dal Notaio.

L'offerta può essere presentata per persona da nominare ma solo da un avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; in tal caso il mandato dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere depositato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c., con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

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;
- l'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 su indicata) nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo, in ogni caso **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 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 "*Proc. Esecutiva n. 467/2022 R.G.E., lotto unico, 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 le offerte e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità di seguito indicate.

All'offerta dovranno essere allegati:

- la copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, o del legale rappresentante in caso di società o persona giuridica;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (copia della contabile dell'operazione), 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;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se l'offerente è minorenne, la copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, la copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società o persona giuridica, la 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 mandatario *ex art. 579, co. 2, c.p.c.*, la 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.

Prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica l'offerente dovrà 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 a «PROC. ESEC. IMM. N. 467/2022 RGE», acceso presso B.N.L., ag. Palazzo di Giustizia di Bari, IBAN IT19A010050419900000009092.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi specificati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; qualora nel giorno fissato per la vendita telematica il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) con modalità telematica, salvo i casi di esenzione previsti dal D.P.R. n. 445/2000. 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.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati esclusivamente tramite il portale <https://www.astetelematiche.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso.

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 <https://www.astetelematiche.it> accedendo 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 stabilito per la vendita telematica il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini su indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto rilevante sopravvenuto di cui sia venuto a conoscenza in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene;
- 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.

MODALITÀ DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

La durata della gara è fissata in **5 (cinque) giorni lavorativi** (con esclusione del sabato, della domenica e dei festivi secondo il calendario nazionale), **con inizio a partire dalle ore 16:00 del giorno 17.01.2025 e fino alle ore 16:00 del giorno 24.01.2025**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la durata della gara 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.

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

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 previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Ove, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Professionista 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.

Prima di dare corso all'eventuale gara a norma dell'art. 573, co. 1, c.p.c., il delegato, in caso di presentazione di istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base su indicato in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo), e non vi sono altre offerte, il Professionista delegato provvederà *ex art. 591-bis*, comma 3, n. 3) c.p.c. a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui, in base a 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. Il delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione, allorquando, in presenza di istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma <https://www.astetelematiche.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 comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, fermo restando che la piattaforma <https://www.astetelematiche.it> è 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 potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo esclusivamente tramite bonifico diretto **sul conto corrente intestato a «PROC. ESEC. IMM. N. 467/2022 RGE»**, acceso presso Banca Nazionale del Lavoro, agenzia Bari-Palazzo di Giustizia, **IBAN IT19A010050419900000009092**, nel termine indicato in offerta ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, **inderogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione.**

È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, 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, a titolo esemplificativo, 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.

2. Eventuali opere eseguite in parziale difformità dalla licenza di costruzione sono sanabili in base all'art. 34, comma 2, D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (*ex art. 12 Legge n. 47/1985*), ove ne ricorrano i presupposti di legge. Inoltre, in base all'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001, e sempre ove ne ricorrano i presupposti di legge, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria.

3. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura del Professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che sono a carico dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il Professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.

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

5. In caso di vendita di immobile ad uso abitativo l'aggiudicatario, ai fini dell'imposta di registro, potrà richiedere la tassazione sul valore determinato in base alla rendita catastale ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo pagato, come consentito dall'art. 1, comma 497, della Legge 31.12.2005 n. 266.

6. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e del presente avviso.

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

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblicità almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica "*Portale delle Vendite Pubbliche*", nonché sul sito ufficiale del Tribunale *www.tribunale.bari.it* (raggiungibile anche dall'indirizzo *www.tribunale.bari.giustizia.it*).

Il presente avviso sarà altresì pubblicato, per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita sul quotidiano "*La Repubblica*", edizione di Bari, nonché attraverso l'affissione di n. 30 manifesti murali nel Comune di Noicattaro e mediante postalizzazione ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti.

Maggiori informazioni presso *Aste Giudiziarie Inlinea spa* al numero di telefono 080/9265158 o all'indirizzo email *esecuzioni.bari@astegiudiziarie.it*.

Visite esclusivamente mediante preventiva richiesta online tramite il link "prenota una visita" presente nella scheda di dettaglio del bene pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Bari, 6 settembre 2024

Il Professionista delegato
(Avv. Davide Violante)