

Studio Legale Commerciale

Prof. Avv. Francesco Grieco Patrocinante in Cassazione
Straordinario di Diritto Commerciale – Dipartimento di Scienze Giuridiche – Università Lum

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Prof. Avv. Francesco Grieco, con studio in Monopoli (BA) alla Via F.lli Bandiera, 18 professionista delegato alla vendita dal Presidente Dott. Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 12/2021 R.G.E.I. Trib. Bari, in virtù dell'ordinanza del 27 aprile 2023

AVVISA

che il giorno **27 gennaio 2025** a partire dalle ore 11.00 e per i successivi cinque giorni lavorativi e pertanto sino alle ore 11.00 del **3 febbraio 2025** si terrà la vendita 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 redatta dall'Architetto Tommaso Simone Veneziani, allegata al 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 sui beni:

LOTTO 1:

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa sita in Putignano (BA) con accesso dalla Via XXV Aprile n.7, ubicata al piano interrato di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 237 Subalterno 24, cat. C/6, classe 3, consistenza 46 m2, superficie catastale 53 m2, rendita € 130,66

Prezzo base € 23.250,00 (ventitremiladuecentocinquanta//00).

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 17.437,50 (diciassettemilaquattrocentotrentasette//00)

Rilancio minimo di € 2.000,00

LOTTO 2:

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso area scoperta a parcheggio sita in Putignano (BA) con accesso dalla Via XXV Aprile nc., ubicata al piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 237 Subalterno 38, cat. C/6, classe 1, consistenza 343 m2, superficie catastale 343 m2, rendita € 708,58.

Prezzo base € 54.750,00 (cinquantaquattromilasettecentocinquanta//00).

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 41.062,50 (quarantunomilazerosessantadue//50)

Rilancio minimo di € 2.000,00

Studio Legale Commerciale

Prof. Avv. Francesco Grieco Patrocinante in Cassazione
Straordinario di Diritto Commerciale – Dipartimento di Scienze Giuridiche – Università Lum

LOTTO 4:

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa sita in Putignano (BA) con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 50, ubicata al piano interrato di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 46, cat. C/6, classe 4, consistenza 22 m2, superficie catastale 24 m2, rendita € 73,85.

Prezzo base € 10.500,00 (diecimilacinquecento//00).

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 7.875,00 (settemilaottocentotantacinque//00)

Rilancio minimo di € 2.000,00

LOTTO 5:

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in Putignano (BA) con accesso dalla Via Cristoforo Colombo, ubicato all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale, complessivamente composto da laboratorio artigianale al piano terra con pertinenziale area esterna scoperta e da un posto auto scoperto, individuati presso il N.C.E.U. come di seguito specificato:

a. unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale sita in Putignano (BA) con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 52/54, piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 49, cat. C/3, classe 5, consistenza 127 m2, superficie catastale 138 m2, rendita € 852,67;

b. posto auto scoperto sito in Putignano (BA) con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 50, piano terra, censito presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 5, cat. C/6, classe 1, consistenza 24 m2, superficie catastale 24 m2, rendita € 49,58.

Prezzo base € 97.500,00 (novantasettemilacinquecento//00).

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 73.125,00 (settantatremilacentotantacinque//00).

Rilancio minimo di € 2.000,00

L'offerente potrà, ricorrendone i presupposti per ogni lotto indicato nel presente avviso, avvalersi delle disposizioni di cui alla L.47/85 ed al D.P.R. N.380/01, richiedendo a sua cura e spese le eventuali concessioni in sanatoria, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

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

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

Studio Legale Commerciale

Prof. Avv. Francesco Grieco Patrocinante in Cassazione
Straordinario di Diritto Commerciale – Dipartimento di Scienze Giuridiche – Università Lum

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 del Gestore Designato.

L’offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e festivi) antecedente a quello fissato nell’avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12,00 del giorno 20.01.2025, 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 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 ed i documenti allegati a mezzo casella 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 casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o più soggetti che intendono 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 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.

Studio Legale Commerciale

Prof. Avv. Francesco Grieco Patrocinante in Cassazione
Straordinario di Diritto Commerciale – Dipartimento di Scienze Giuridiche – Università Lum

- 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., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale 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 delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto 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 sul c/c intestato alla "proc. Esec. R.g.e.i. n. 12/2021 Trib. Bari", IBAN IT64T0833841570010002002454 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Alberobello, Monopoli e Sammichele di Bari, filiale di Monopoli;
- la data, l'ora e il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "Proc. Esec. n. 12/2021 R.G.E., indicazione del numero 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.

Studio Legale Commerciale

Prof. Avv. Francesco Grieco Patrocinante in Cassazione
Straordinario di Diritto Commerciale – Dipartimento di Scienze Giuridiche – Università Lum

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'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'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 c.p.c.), 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 (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, meglio sopra specificato.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. R.G.E.12/2021- indicazione numero 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 conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Studio Legale Commerciale

Prof. Avv. Francesco Grieco Patrocinante in Cassazione
Straordinario di Diritto Commerciale – Dipartimento di Scienze Giuridiche – Università Lum

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.

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).

2. Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Notartel spa.
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **astepubbliche.notariato.it** giusta elenco dei Gestori delle Vendite telematiche individuate dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale di Bari;
- 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 il portale della Notartel spa.

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, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito **astepubbliche.notariato.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.

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

4. Gara e aggiudicazione

Studio Legale Commerciale

Prof. Avv. Francesco Grieco Patrocinante in Cassazione
Straordinario di Diritto Commerciale – Dipartimento di Scienze Giuridiche – Università Lum

a) La durata della gara è fissata in giorni cinque pertanto dal giorno **27 gennaio 2025** a partire dalle ore 11.00 e per i successivi cinque giorni lavorativi e pertanto sino alle ore 11.00 del **3 febbraio 2025**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza dei termini, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 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 anche in caso di mancata presentazione, 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 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.

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 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 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:

Studio Legale Commerciale

Prof. Avv. Francesco Grieco Patrocinante in Cassazione
Straordinario di Diritto Commerciale – Dipartimento di Scienze Giuridiche – Università Lum

- tramite la piattaforma **astepubbliche.notariato.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: la piattaforma **astepubbliche.notariato.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 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. Non è possibile chiedere una rateizzazione del 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.

Studio Legale Commerciale

Prof. Avv. Francesco Grieco Patrocinante in Cassazione
Straordinario di Diritto Commerciale – Dipartimento di Scienze Giuridiche – Università Lum

Gli immobili e/o terreni vengono venduti 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.

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.

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

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

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- almeno 100 (cento) giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà direttamente al soggetto professionale operante sul mercato, la pubblicazione della vendita sul sito del Tribunale www.tribunale.bari.it;
- almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita, per una volta sola (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 b) affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; c) invio dell'estratto della vendita attraverso idoneo servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze del bene staggito; d) inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari.

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "Prenota una visita" tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari,

Il professionista delegato