

**TRIBUNALE DI BARI**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Avv. Fabio Marzano, iscritto all'Ordine degli avvocati di Bari, delegato per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari nella procedura di espropriazione immobiliare n. 145/2020 R.G.E.

**AVVISA CHE**

a suo ministero, il giorno **20 GENNAIO 2025**, a partire dalle **ore 16,00**, e sino alle ore **16,00** del giorno **27 GENNAIO 2025**, si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, degli immobili di seguito indicati e analiticamente descritti nella relazione di stima a firma del dott. arch. Maria Santorro, depositata il 05.06.2021 nel fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

**LOTTO N. 1**

Proprietà 1/1 di locali ad uso commerciale/direzionale, dal piano secondo al piano dodicesimo, facenti parte del fabbricato "Torre B" Scala A, composto di 12 piani oltre il piano terra, sito nel Comune di Casamassima, Strada Statale 100 km 18 n.c.n, all'interno del Centro commerciale Direzionale "Il Baricentro", confinanti con strade interne, stessa proprietà scala B e particella 76 di altra proprietà.

Ogni piano, dal secondo al dodicesimo, comprende due unità catastali, composte da un ampio corridoio e uno o più ambienti suddivisi da strutture in cartongesso removibili, oltre bagni, vano tecnico, ripostigli e disimpegni.

La superficie commerciale complessiva è di mq 8.381,34 (mq 761,94 per ogni piano dal secondo al dodicesimo).

Le unità immobiliari sono così identificate al catasto Fabbricati del Comune di Casamassima:

- 1) foglio 22, particella 18, sub. 77, scala A, piano 2-12, consistenza Ente Comune;
- 2) foglio 22, particella 18, sub. 78, scala A, categoria D/8, piano 2, rendita € 3.800,00;
- 3) foglio 22, particella 18, sub. 79, scala A, categoria D/8, piano 2, rendita € 3.540,00;
- 4) foglio 22, particella 18, sub. 80, scala A, categoria D/8, piano 3, rendita € 3.800,00;
- 5) foglio 22, particella 18, sub. 81, scala A, categoria D/8, piano 3, rendita € 3.540,00;
- 6) foglio 22, particella 18, sub. 82, scala A, categoria D/8, piano 4, rendita € 3.800,00;
- 7) foglio 22, particella 18, sub. 83, scala A, categoria D/8, piano 4, rendita € 3.540,00;
- 8) foglio 22, particella 18, sub. 84, scala A, categoria D/8, piano 5, rendita € 3.800,00;

- 9) foglio 22, particella 18, sub. 85, scala A, categoria D/8, piano 5, rendita € 3.540,00;
- 10) foglio 22, particella 18, sub. 86, scala A, categoria D/8, piano 6, rendita € 3.800,00;
- 11) foglio 22, particella 18, sub. 87, scala A, categoria D/8, piano 6, rendita € 3.540,00;
- 12) foglio 22, particella 18, sub. 88, scala A, categoria D/8, piano 7, rendita € 3.800,00;
- 13) foglio 22, particella 18, sub. 89, scala A, categoria D/8, piano 7, rendita € 3.540,00;
- 14) foglio 22, particella 18, sub. 90, scala A, categoria D/8, piano 8, rendita € 3.800,00;
- 15) foglio 22, particella 18, sub. 91, scala A, categoria D/8, piano 8, rendita € 3.540,00;
- 16) foglio 22, particella 18, sub. 92, scala A, categoria D/8, piano 9, rendita € 3.800,00;
- 17) foglio 22, particella 18, sub. 93, scala A, categoria D/8, piano 9, rendita € 3.540,00;
- 18) foglio 22, particella 18, sub. 94, scala A, categoria D/8, piano 10, rendita € 3.800,00;
- 19) foglio 22, particella 18, sub. 95, scala A, categoria D/8, piano 10, rendita € 3.540,00;
- 20) foglio 22, particella 18, sub. 96, scala A, categoria D/8, piano 11, rendita € 3.800,00;
- 21) foglio 22, particella 18, sub. 97, scala A, categoria D/8, piano 11, rendita € 3.540,00;
- 22) foglio 22, particella 18, sub. 98, scala A, categoria D/8, piano 12 rendita € 3.800,00;
- 23) foglio 22, particella 18, sub. 99, scala A, categoria D/8, piano 12, rendita € 3.540,00.

**Prezzo base del lotto n. 1: Euro Euro 2.537.437,50 (duemilionicinquecentotrentasettemilaquattrocentotrentasette/50), oltre IVA se dovuta, come per legge.**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 1.903.078,12 (unmilionenovecentotremilasettantotto/12) (pari al 75% del prezzo base), oltre IVA se dovuta, come per legge.**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 20.000,00 (ventimila/00).**

Tutti gli immobili facenti parte del lotto n. 1 sono liberi.

## **LOTTO N. 2**

Proprietà 1/1 di locali ad uso commerciale/direzionale, dal piano terra al piano dodicesimo, facenti parte del fabbricato "Torre B" Scala B, composto di 12 piani oltre il piano terra, sito nel Comune di Casamassima, Strada Statale 100 km 18 n.c.n, all'interno del Centro commerciale Direzionale "Il Baricentro", confinanti con strade interne, stessa proprietà scala A e scala C, e foglio 22, particella 18, sub 63 di altra proprietà.

Si hanno due unità catastali al piano terra, sei unità catastali al piano primo e due unità catastali per ogni piano dal secondo al dodicesimo, composti da un ampio corridoio e uno o più ambienti suddivisi da strutture in cartongesso removibili, oltre bagni, vano tecnico, ripostigli e disimpegni.

La superficie commerciale complessiva è di mq 9.761,06 (mq 575,66 il piano terra e mq 761,94 per ogni piano dal secondo al dodicesimo).

Le unità immobiliari sono così identificate al catasto Fabbricati del Comune di Casamassima:

- 1) foglio 22, particella 18, sub. 62, scala B, categoria D/8, piano T, rendita € 4.544,82;
- 2) foglio 22, particella 18, sub. 71, scala B, categoria D/8, piano T, rendita € 2.277,57;
- 3) foglio 22, particella 18, sub. 100, scala B, piano 2-12, consistenza Ente Comune;
- 4) foglio 22, particella 18, sub. 48, scala B, categoria D/8, piano 1, rendita € 871,50;
- 5) foglio 22, particella 18, sub. 49, scala B, categoria D/8, piano 1, rendita € 933,75;
- 6) foglio 22, particella 18, sub. 50, scala B, categoria D/8, piano 1, rendita € 896,40;
- 7) foglio 22, particella 18, sub. 51, scala B, categoria D/8, piano 1, rendita € 1.344,60;
- 8) foglio 22, particella 18, sub. 72, scala B, categoria D/8, piano 1, rendita € 1.523,55;
- 9) foglio 22, particella 18, sub. 73, scala B, categoria D/8, piano 1, rendita € 3.524,82;
- 10) foglio 22, particella 18, sub. 101, scala B, categoria D/8, piano 2, rendita € 3.850,00;
- 11) foglio 22, particella 18, sub. 102, scala B, categoria D/8, piano 2, rendita € 3.540,00;
- 12) foglio 22, particella 18, sub. 103, scala B, categoria D/8, piano 3, rendita € 3.850,00;
- 13) foglio 22, particella 18, sub. 104, scala B, categoria D/8, piano 3, rendita € 3.540,00;
- 14) foglio 22, particella 18, sub. 105, scala B, categoria D/8, piano 4, rendita € 3.850,00;
- 15) foglio 22, particella 18, sub. 106, scala B, categoria D/8, piano 4, rendita € 3.540,00;
- 16) foglio 22, particella 18, sub. 107, scala B, categoria D/8, piano 5, rendita € 3.850,00;
- 17) foglio 22, particella 18, sub. 108, scala B, categoria D/8, piano 5, rendita € 3.540,00;
- 18) foglio 22, particella 18, sub. 109, scala B, categoria D/8, piano 6, rendita € 3.850,00;
- 19) foglio 22, particella 18, sub. 110, scala B, categoria D/8, piano 6, rendita € 3.540,00;
- 20) foglio 22, particella 18, sub. 111, scala B, categoria D/8, piano 7, rendita € 3.850,00;
- 21) foglio 22, particella 18, sub. 112, scala B, categoria D/8, piano 7, rendita € 3.540,00;
- 22) foglio 22, particella 18, sub. 113, scala B, categoria D/8, piano 8, rendita € 3.850,00;
- 23) foglio 22, particella 18, sub. 114, scala B, categoria D/8, piano 8, rendita € 3.540,00;
- 24) foglio 22, particella 18, sub. 115, scala B, categoria D/8, piano 9, rendita € 3.850,00;
- 25) foglio 22, particella 18, sub. 116, scala B, categoria D/8, piano 9, rendita € 3.540,00;
- 26) foglio 22, particella 18, sub. 117, scala B, categoria D/8, piano 10, rendita € 3.850,00;
- 27) foglio 22, particella 18, sub. 118, scala B, categoria D/8, piano 10, rendita € 3.540,00;
- 28) foglio 22, particella 18, sub. 119, scala B, categoria D/8, piano 11, rendita € 3.850,00;
- 29) foglio 22, particella 18, sub. 120, scala B, categoria D/8, piano 11, rendita € 3.540,00;
- 30) foglio 22, particella 18, sub. 121, scala B, categoria D/8, piano 12, rendita € 3.850,00;

31) foglio 22, particella 18, sub. 122, scala B, categoria D/8, piano 12, rendita € 3.540,00.

**Prezzo base del lotto n. 2: 2.965.500,00**  
**(duemilioninovecentosessantacinquemilacinquecento/00), oltre IVA se dovuta come per legge.**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 2.224.125,00**  
**(duemilioni duecentoventiquattromilacentoventicinque/00) (pari al 75% del prezzo base), oltre IVA se dovuta come per legge.**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 20.000,00 (ventimila/00).**

Tutti gli immobili facenti parte del lotto n. 2 sono liberi ad eccezione di quello al piano terra censito al foglio 22, particella 18, sub 62, scala B, occupato da terzi in virtù di contratto di locazione stipulato in data 01.09.2018 e registrato il 27.09.2018.

### **LOTTO N. 3**

Proprietà 1/1 di locali ad uso commerciale/direzionale, dal piano secondo al piano dodicesimo, facenti parte del fabbricato "Torre B" Scala C, composto di 12 piani oltre il piano terra, sito nel Comune di Casamassima, Strada Statale 100 km 18 n.c.n, all'interno del Centro commerciale Direzionale "Il Baricentro", confinanti con strade interne, stessa proprietà scala B e foglio 22, particella 18, sub 66 di altra proprietà.

Si hanno tre unità catastali al piano terra, due unità catastali al piano primo e due unità catastali per ogni piano dal secondo al dodicesimo, composti da un ampio corridoio e uno o più ambienti suddivisi da strutture in cartongesso removibili, oltre bagni, vano tecnico, ripostigli e disimpegni.

La superficie commerciale complessiva è di mq 9.022,30 (mq 459,70 il piano terra, mq 178,18 il primo piano e mq 762,22 per ogni piano dal secondo al dodicesimo).

Le unità immobiliari sono così identificate al catasto Fabbricati del Comune di Casamassima:

- 1) foglio 22, particella 18, sub. 123, scala C, piano 2-12, consistenza Ente Comune;
- 2) foglio 22, particella 18, sub. 61, scala C, categoria A/10, piano T, consistenza vani 8, rendita € 1.508,05;
- 3) foglio 22, particella 18, sub. 68, scala C, categoria D/8, piano T, rendita € 877,98;
- 4) foglio 22, particella 18, sub. 69, scala C, categoria D/8, piano T, rendita € 2.220,76;
- 5) foglio 22, particella 18, sub. 57, scala C, categoria D/8, piano 1, rendita € 1.294,80;
- 6) foglio 22, particella 18, sub. 74, scala C, categoria D/8, piano 1, rendita € 748,86;
- 7) foglio 22, particella 18, sub. 124, scala C, categoria D/8, piano 2, rendita € 3.850,00;
- 8) foglio 22, particella 18, sub. 125, scala C, categoria D/8, piano 2, rendita € 3.510,00;
- 9) foglio 22, particella 18, sub. 126, scala C, categoria D/8, piano 3, rendita € 3.850,00;

- 10) foglio 22, particella 18, sub. 127, scala C, categoria D/8, piano 3, rendita € 3.510,00;
- 11) foglio 22, particella 18, sub. 128, scala C, categoria D/8, piano 4, rendita € 3.850,00;
- 12) foglio 22, particella 18, sub. 129, scala C, categoria D/8, piano 4, rendita € 3.510,00;
- 13) foglio 22, particella 18, sub. 130, scala C, categoria D/8, piano 5, rendita € 3.850,00;
- 14) foglio 22, particella 18, sub. 131, scala C, categoria D/8, piano 5, rendita € 3.510,00;
- 15) foglio 22, particella 18, sub. 132, scala C, categoria D/8, piano 6, rendita € 3.850,00;
- 16) foglio 22, particella 18, sub. 133, scala C, categoria D/8, piano 6, rendita € 3.510,00;
- 17) foglio 22, particella 18, sub. 134, scala C, categoria D/8, piano 7, rendita € 3.850,00;
- 18) foglio 22, particella 18, sub. 135, scala C, categoria D/8, piano 7, rendita € 3.510,00;
- 19) foglio 22, particella 18, sub. 136, scala C, categoria D/8, piano 8, rendita € 3.850,00;
- 20) foglio 22, particella 18, sub. 137, scala C, categoria D/8, piano 8, rendita € 3.510,00;
- 21) foglio 22, particella 18, sub. 138, scala C, categoria D/8, piano 9, rendita € 3.850,00;
- 22) foglio 22, particella 18, sub. 139, scala C, categoria D/8, piano 9, rendita € 3.510,00;
- 23) foglio 22, particella 18, sub. 140, scala C, categoria D/8, piano 10, rendita € 3.850,00;
- 24) foglio 22, particella 18, sub. 141, scala C, categoria D/8, piano 10, rendita € 3.510,00;
- 25) foglio 22, particella 18, sub. 142, scala C, categoria D/8, piano 11, rendita € 3.850,00;
- 26) foglio 22, particella 18, sub. 143, scala C, categoria D/8, piano 11, rendita € 3.510,00;
- 27) foglio 22, particella 18, sub. 144, scala C, categoria D/8, piano 12, rendita € 3.850,00;
- 28) foglio 22, particella 18, sub. 145, scala C, categoria D/8, piano 12, rendita € 3.510,00.

**Prezzo base del lotto n. 3: Euro 2.740.500,00**

**(duemilionesettecentoquarantamilacinquecento/00), oltre IVA se dovuta come per legge.**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 2.055.375,00**

**(duemilionicinquantacinquemilatrecentosettantacinque/00) (pari al 75% del prezzo base), oltre IVA se dovuta come per legge.**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 20.000,00 (ventimila/00).**

Tutti gli immobili facenti parte del lotto n. 3 sono liberi ad eccezione di quello al piano terra censito al foglio 22, particella 18, sub 61, scala C, occupato da terzi in virtù di contratto di locazione stipulato in data 01.09.2018 e registrato il 09.11.2018.

\*\*\*

Con riferimento a tutti i lotti sopra descritti, dalla documentazione in atti si evince che:

- il progetto dell'edificio Torre B, di cui fanno parte gli immobili staggiti, è stato redatto in base ai seguenti atti: 1) concessione edilizia n. 140/85 rilasciata dal comune di Casamassima il 03/01/1986

prot. N. 13697/85; 2) variante n. 151/87, rilasciata il 20/01/88 prot. N. 13645/10102, alla concessione edilizia n. 140/85, per “Variante corpo B”; 3) certificato di agibilità del 13/04/1990, per la “costruzione dello stabile di proprietà della Società Il Baricentro s.p.a. denominato Corpo B-composto da locali per attività commerciali e servizi, ... eseguita in conformità del progetto n. 151/87 autorizzato in data 20/01/88”; 4) comunicazione del 13 febbraio 1991 n. 2008/UT, ai sensi dell’art. 26 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nella quale si evidenzia “che saranno apportate modifiche alle tramezzature interne come meglio riportate negli allegati elaborati grafici”;

- per quanto concerne la conformità urbanistica e alle planimetrie catastali, a pagg. 29 e ss. della parte generale della consulenza tecnica di ufficio a firma dell’arch. Maria Santoro, si legge testualmente quanto segue:

*“L’immobile presenta alcune criticità che si evidenziano in tre punti:*

*1. L’altezza dei locali al piano terra è di 4,40 mt. L’altezza d’interpiano dal primo al dodicesimo piano risulta di mt 2,80, misura riscontrata sull’intradosso della nervatura del tegolo. In tutti i piani dal primo al dodicesimo, sono state riscontrate controsoffittature la cui altezza media dal pavimento è di circa m 2,50.*

*La sottoscritta*

*- considerato che il progetto approvato prevede un’altezza d’interpiano di mt 2,70*

*- avendo rilevato un’altezza di mt 2,50*

*- non avendo reperito nessuna documentazione presso gli uffici urbanistici del Comune di Casamassima che attesti deroga concessa in merito alle altezze interne degli ambienti per la presenza dei controsoffitti, pur essendo l’immobile dotato di regolare Certificato di Agibilità del 13/04/1990 rilasciato dal sindaco del Comune di Casamassima attestante che è stato “eseguita in conformità del progetto n. 151/87 autorizzato in data 20/01/88”*

*- considerato il D.M. del 05/07/1975 relativo alle altezze minime ed ai requisiti igienico sanitari ha ritenuto opportuno prevedere un intervento di rimozione della controsoffittatura e il ripristino dei relativi impianti. Si è stimato, ..., il costo relativo a quanto descritto pari a € 40,81/mq. Tali costi saranno sottratti dalla valutazione che verrà effettuata per ogni singolo lotto.*

*2. L’altezza della Torre B, dai rilievi effettuati risulta pari a mt 47,50 e pertanto superiore a quella riscontrata nella tavola “Sezione trasversale” allegata alla Variante n. 151/87 rilasciata il 20/01/88 prot. N. 13645/10102, pari a mt 44,92 (...) Questa maggior altezza non ha inciso sul numero previsto di piani in progetto, pari a dodici oltre il piano terra, e riviene sostanzialmente da un incremento del “pacchetto” orizzontale costituito dai tegoli in cemento armato precompresso, dalla sovrastruttura e dalla maggior altezza riscontrata al piano terra.*

*La sottoscritta non avendo reperito nessuna documentazione relativa ad autorizzazioni che legittimassero la maggiore altezza rilevata di 2,58 mt, considera la difformità rilevata sanabile ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 che recita "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità il Dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27/07/1978 n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal Permesso di Costruire se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale determinato a cura della Agenzia del Territorio per le opere adibite ad uso diverso da quello residenziale".*

*Pertanto la sanzione è stata calcolata sulla base del doppio del costo di costruzione pari a 200 € a mc, del volume in eccedenza.*

*Il volume in difformità è così calcolato: 2.658,94 mq di superficie coperta x 2,58 mt = mc 6.860. La sanzione ammonta a €/mc 200 x mc 6.860 x 2= € 2.744.000,00. Tale importo verrà ripartito, lotto per lotto, in detrazione rispetto al valore stimato.*

*3. Le tramezzature interne realizzate in cartongesso, così come previsto nella comunicazione del 13 febbraio 1991 n. 2008/UT e specificato nella tavola n. 2 "Pianta piano tipo", sono state realizzate "secondo le esigenze dell'utenza". Pertanto dalle planimetrie catastali differiscono solamente per alcune distribuzioni interne degli ambienti".*

*- gli immobili sono pervenuti alla proprietaria eseguita in virtù di atto di conferimento in società a rogito notarile del 18.12.2013, trascritto a Bari il 14.01.2014 al n. 1089 di formalità;*

*- l'art. 4 del predetto atto di conferimento, tra l'altro, così statuisce: "La società conferitaria dichiara di accettare e rispettare le condizioni e clausole di cui ai contratti di fornitura ed al regolamento di utenza stipulati con la società (omissis), relativamente al complesso di aree, manufatti e impianti di uso esclusivo e non del centro Commerciale "IL BARICENTRO" e, pertanto, s'impegna a pagare i rispettivi canoni di utenza, ordinari e straordinari".*

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

Ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del lotto sopraindicato.

Le offerte dovranno essere presentate 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 del Gestore all'indirizzo web [www.astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.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 per l'inizio delle operazioni di vendita e, quindi, entro le ore **12,00 del 13 GENNAIO 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 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 c.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.;
- 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;
- 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;
- 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. 145/2020 R.G.E., lotto n. ...., 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 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 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 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 ("Proc. Esec. Imm. n. 145/2020"), acceso presso la BNL S.p.A. ed avente il seguente IBAN: IT38C0100504199000000014520.

Ferme restando le modalità e 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 tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, 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 n. 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, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

##### **Soggetti e piattaforma.**

Il Gestore designato per la vendita telematica è la società Notartel spa.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.it).

Il referente della 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 tramite il portale [www.astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.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 del Gestore sopra specificato accedendo alla stessa con le credenziali personali e

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 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.

#### **Gara e aggiudicazione.**

- a) 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 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 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. 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.
- 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:

- tramite la piattaforma prima indicata 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.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, escludendo qualsivoglia 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 c.p.c.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

I. L'immobile è posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trova, e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della

cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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, inconoscibili o 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.

II. In ogni caso ove occorra l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 40 sesto comma della Legge n. 47/1985, richiedendo a sua cura e spese eventuali concessioni edilizie in sanatoria, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

III. Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali - ricorrendone i presupposti *ex lege*, e limitatamente ai soli pignoramenti e ipoteche - sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura, esclusi gli onorari, che sono a carico dell'aggiudicatario. Se occupati dal debitore, o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

IV. La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnica estimativa a firma dell'esperto, agli atti della procedura, che potranno essere visionati presso l'indicato studio professionale.

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

### **PUBBLICITA'**

Della presente vendita sarà data pubblica notizia nei seguenti modi:

- almeno novanta giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica determinata "portale delle vendite pubbliche" e sul sito web *www.tribunale.bari.it*;

- almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita, mediante: 1) inserimento del presente avviso, per una volta sola, su quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c.; 2) affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile (solo se diverso da Bari); 3) postalizzazione dell'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio Postal Target, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019); 4) inserimento a mezzo internet del presente avviso su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione

degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari (ovvero sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019).

Bari, 04.10.2024

Avv. Fabio Marzano

