

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 897/2014 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Michele Carnevale, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Bari e nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. del Tribunale di Bari, delegato dal Giudice dell'Esecuzione per le operazioni di vendita nella procedura in epigrafe *ex art. 591-bis c.p.c.*,

AVVISA

che il **giorno 28 MAGGIO 2025 (ventotto maggio duemilaventicinque)**, a partire dalle **ore 17.00 (diciassette)** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e di eventuali giorni festivi), vale a dire sino alle **ore 17.00 (diciassette)** del **giorno 4 GIUGNO 2025 (quattro giugno duemilaventicinque)**, procederà alla vendita senza incanto esclusivamente con modalità telematica asincrona *ex art. 24 del D.M. 32/2015* del seguente:

LOTTO UNICO

- piena proprietà di immobile sito in Noci (BA) alla via Andrea Gabrieli s.c., della superficie convenzionale di mq 241,00 circa, posto al piano seminterrato di un edificio a due piani fuori terra, privo di servizi e di impianto termico, con accesso dalla via Andrea Gabrieli attraverso un cancello carrabile ed una rampa che conduce al livello seminterrato, insieme con porzione dell'annessa area pertinenziale identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Noci al foglio 6, particella 385, subalterno 1; l'immobile, destinato a laboratorio artigianale, confina a Nord con area pertinenziale e sede ferroviaria, a Est con rampa carrabile pertinenziale, a Sud con via Andrea Gabrieli, ad Ovest con altro locale di proprietà della stessa ditta; l'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Noci al foglio 6, particella 385, subalterno 4, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 205, rendita € 518,78, piano S1.

PREZZO BASE D'ASTA: € 62.437,20 (sessantaduemilaquattrocentotrentasette/20)

Offerta minima per la partecipazione, pari al 75% della base d'asta: € 46.827,90

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00

Dalla perizia di stima a firma dell'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione - Arch. Patrizia Floriana Bianchi - risulta che:

- l'immobile è stato edificato in virtù di C.E. n. 43 del 10/02/1997 per la realizzazione di sopraelevazione a due locali esistenti in via Gabrieli, con successiva variante in corso d'opera C.E. n. 35 del 18.04.2001;
- in data 27/01/2003, è stata presentata domanda per il permesso di abitabilità;
- sono state rilevate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale;
- risulta necessario presentare un nuovo accatastamento con DOCFA;
- l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

L'immobile staggito è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita del 30/03/2001 a rogito della Dott.ssa Maria Lanzillotta, Notaio in Noci (BA), trascritto in data 13/04/2001 ai nn. registro generale 14077 e registro particolare 10275.

Per quanto concerne il suddetto lotto unico, di cui sopra meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti unitamente alla sua integrazione del 12/05/2017 a firma dell'Esperto - Arch. Patrizia Floriana Bianchi - che deve 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 sui beni, visitando anche il sito www.astegiudiziarie.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) 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 <https://astepubbliche.notariato.it>.

2) L’offerta - comprensiva dei documenti da allegare - dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabato, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nel presente avviso di vendita telematico e, dunque, entro le ore 12.00 del giorno giovedì 21 MAGGIO 2025 (ventuno maggio duemilaventicinque), 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.

3) L’offerta, a pena di 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.

4) L’offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall’art. 571, comma 3, c.p.c., e dovrà contenere quanto previsto dall’art. 12 del D.M. 32/2015, ovverosia:

- 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 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 fisica), 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..

5) 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 Delegato quale referente della procedura;
- 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 sul conto corrente intestato a "**Proc. esec. imm. n. 897/2014 RGE**", avente il seguente IBAN: **IT95G0100504199000000044240**, che dovrà riportare la causale "**Proc. esecutiva n. 897/2014 R.G.E., 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.

6) 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 minorenni, 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.

7) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di **cauzione** una somma pari (e comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.**

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.

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).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è NOTARTEL SPA.
- b) Il portale del Gestore della vendita telematica è il sito <https://astepubbliche.notariato.it>.
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista delegato Avv. Michele Carnevale.

ESAME DELLE OFFERTE

- a) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <https://astepubbliche.notariato.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.
- b) 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 designato, 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.
- c) 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.
- d) 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), con inizio il giorno 28 MAGGIO 2025 (ventotto maggio duemilaventicinque), a partire dalle ore 17.00 (diciassette) e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e di eventuali giorni festivi), vale a dire sino alle ore 17.00 (diciassette) del giorno 4 GIUGNO 2025 (quattro giugno duemilaventicinque), 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. 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 nell'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, comma 1, c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli articoli 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* articoli 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis, comma 3, n. 7, c.p.c.). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice, 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 <https://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); resta fermo che la piattaforma <https://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 e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che è espressamente esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal G.E. e perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

h) In caso di aggiudicazione il Delegato trasmetterà telematicamente alla Cancelleria entro il giorno lavorativo successivo, escludendo il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) 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 giudiziaria 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.

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

2) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, che potranno essere consultate, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> ovvero al portale di Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. all'indirizzo www.astegiudiziarie.it. 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, sono effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio.

PUBBLICITÀ

Della presente vendita verrà data pubblica notizia nei modi seguenti, in conformità all'ordinanza di delega:

a) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita stessa, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente maggiore diffusione, a cura della società Astegiudiziarie Inlinea S.p.A., che provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità ed alle seguenti ulteriori pubblicità: affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita - in ipotesi di Comuni diversi dal capoluogo -, nonché all'invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;

b) almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita, ad inserire il presente avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"; la società Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. provvederà a curarne la pubblicazione sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.bari.it e www.giustizia.bari.it.

INFORMAZIONI E VISITA DEL BENE

Ai sensi del vigente art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c., in combinato disposto con il comma 4-*bis* dell'art. 4 D.L. 59/2016, introdotto in sede di conversione dalla L. 119/2016, la richiesta di visita al bene deve necessariamente avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita, che apre l'apposito modulo.

Informazioni possono essere reperite presso lo studio del Delegato/Custode (telefono 080.5235741, cellulare 338.8388938, e-mail studiocarnevale@gmail.com).

Si precisa che il prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita è stato fissato a seguito di precedenti esperimenti di vendita senza incanto andati deserti. Il prezzo base indicato nella perizia di stima è di euro 185.000,00.

Bari, lì 17/02/2024

Il Professionista delegato
Avv. Michele Carnevale