

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 206/2022 R.G.E.I.

L'avvocato Roberta Mastrorilli, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Marina Cavallo, nella procedura esecutiva immobiliare n. **206/2022 R.G.E.I.**, giusta ordinanza del 16.12.2024, Delega 320/2024.

AVVISA

Che il giorno **09 giugno 2025, a partire dalle ore 16:00**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto sino **alle ore 16:00 del 16 giugno 2025, si terrà** la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, tramite la piattaforma Web <https://astetrasparenti.fallcoaste.it> del bene sotto indicato e analiticamente descritto nella relazione depositata in data 17 maggio 2024, redatta dal CTU Arch. Giovanna Addario, allegata al fascicolo della 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 gravante sul bene:

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione sito in Bari, quartiere San Girolamo, alla Strada San Girolamo n. 31, (variazione toponomastica del 12/01/2017 – Pratica n. BA0008914, da “Via Fiera di San Girolamo”) sito al primo piano, scala D, (porta d'ingresso a destra uscendo dall'ascensore e composto di tre vani ed accessori) di un edificio facente parte di un fabbricato residenziale composto da sei edifici (denominato “Parco Massimo”), con posto auto coperto, ma non chiuso da pareti, situato al piano interrato del medesimo fabbricato. L'appartamento composto da 3 vani oltre accessori, è riportato al N.C.E.U. al foglio 7, particella 1089, subalterno 70, zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 mq, escluse aree scoperte 84 mq. Rendita catastale Euro 684,31. Il posto auto coperto, situato al piano interrato è riportato al N.C.E.U. al foglio 7, particella 1089, subalterno 151, zona cens. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 14

mq, adibito a parcheggio condominiale. Rendita catastale Euro 83,873. L'unità immobiliare è stata edificata nel Comune di Bari con concessione edilizia n. 137/1988, successiva autorizzazione edilizia n. 11023 rilasciata il 24/04/1990, Variante a C.E. 137/1988 n. 61/1992, Variante a C.E. 61/1992 n. 221/1993, CEL n. 1305/2015, dichiarata abitabile in data 01/05/1995 con pratica n. 6502. L'immobile è stato acquistato con atto di compravendita del 20.12.1993 a rogito del notaio Diego Labriola di Bari, rep. n. 228944/22931, trascritto a Bari il 27.12.1993 ai nn. 40627/31008 dalla società Nipades S.r.l., per la quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) per ciascuno degli esecutati nella piena proprietà. E' ubicato in un zona periferica di Bari, quartiere Marconi- San Girolamo - Fesca, compreso nel Municipio III di Bari, ben servito e collegato sia dalla viabilità extraurbana (S.S. 16) che urbana, con locali commerciali, ricadente su un'area tipizzata dal Piano regolatore generale come zona B6 di rinnovamento urbano, recentemente riqualificata con il Waterfront che ha reso la zona di forte attrazione cittadina visto l'immediato accesso al mare con possibilità di balneazione. L'appartamento è in buone condizioni. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 19.07.2023 e tra gli elaborati grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 221/93 e variante si riscontra una lieve difformità che consiste nella chiusura di porzione del balcone che affaccia sull'interno con veranda (4,40 mq circa). Quanto alla regolarizzazione della rilevata difformità da parte dell'aggiudicatario, l'esperto è dell'opinione che esse non potranno essere sanate ai sensi dell'art. 36 e del comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e successive modifiche – nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. I costi per il ripristino dello stato dei luoghi da ritenersi, in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario e, quantificati in € 1.308,58, sono stati già detratti e considerati nella valutazione di stima finale del cespite. Il cespite oggetto del pignoramento non è fornito di APE. Confina a nord con area scoperta condominiale adibita a parcheggio, a ovest con proprietà ricadente nello stesso lotto ma con accesso da altra scala, a sud con il cortile interno e a est con altra proprietà ricadente nello stesso edificio, con il vano scala e vano ascensore. Il posto auto

coperto, di pertinenza del suddetto immobile ricade nel parcheggio condominiale posto al piano interrato degli edifici. L'unità immobiliare è parte di un condominio le cui spese condominiali totali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad € 22,29. Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati per la quota indivisa pari ad 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), al prezzo, come determinato, già al netto del costo di € 1.308,58, previsto per il ripristino dello stato dei luoghi.

Prezzo base: € 153.000,00 (centocinquantatremila/00)

Rilancio minimo: € 3.000,00 (tremila/00)

Offerta minima ammissibile: € 115.000,00 (centoquindicimila/00)

(pari al 75% del prezzo base)

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 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 sulla piattaforma web astetrasparenti.falcoaste.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno **30 maggio 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 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.
- 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. 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 che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, 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. Imm. N. 206/2022 R.G.E., Trib. Bari”**, IBAN IT 04R0100504199000000009519 acceso presso BNL Agenzia Palazzo di Giustizia Bari;
- 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. 206/2022 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 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 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 di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto 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 formulata 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.

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 delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta è inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, 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 da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

2. Modalità della vendita telematica asincrona:

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Astetrasparenti srl;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è il sito astetrasparenti.fallcoaste.it;
- 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 **astetrasparenti.fallcoaste.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 ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale **astetrasparenti.fallcoaste.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

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) a far data **dalle ore 16:00 del 09 giugno 2025 sino alle ore 16:00 del 16 giugno 2025** (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, 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 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.

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 **astetrasparenti.fallcoaste.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 **astetrasparenti.fallcoaste.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 nè 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, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), secondo Cass. 18421/2022. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il delegato: 1) segnalerà con apposita istanza, l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con ulteriori conseguenze di legge); 2) con la

stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.

h) In caso di aggiudicazione, laddove l'immobile non sia stato già liberato e l'aggiudicatario intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, l'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura, prima del deposito del decreto di trasferimento del Giudice dell'esecuzione. Si avverte, pertanto, che solo in presenza di tale istanza di liberazione da parte dell'aggiudicatario la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.

L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

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, nè 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata, per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle offerte, gli interessati potranno rivolgersi alla società Astetrasparenti S.r.l., con piattaforma astetrasparenti.fallcoaste.it, con sede in Muro Lucano (PZ) alla Contrada Belvedere, al numero di tel. 089/9355250, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 17:30, e.mail: info@astetrasparenti.it, nonché dal Delegato alla vendita avv. Roberta Mastrorilli (tel. 080 5227412, e-mail: robertamastrorilli@gmail.com), o sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it, sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it e sul sito internet www.asteannunci.it; pubblicazione per estratto sul quotidiano la "Gazzetta del Mezzogiorno", invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 12 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Firmato digitalmente

Avvocato Roberta Mastrorilli