

Avv. Michelangelo Antonelli

BARI 70122 via A. Manzoni n. 15

Tel. 080.5213679 - Fax 080.5232739

michelangeloantonelli@gmail.com - P.I. 066943220729

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ES. IMM. N. 298/2021 R.G.E.

G.E. DOTT.SSA CHIARA CUTOLO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

L'avv. Michelangelo Antonelli, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione in virtù di ordinanza del 22.03.2023

AVVISA

che **il giorno 27 giugno 2025 a partire dalle ore 11,00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e **pertanto sino alle ore 11,00 del 4 luglio 2025**, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, del bene sotto indicato.

LOTTO UNO

Piena proprietà del seguente bene immobile sito in Cellamare (BA), alla via Enrico Fermi, n. 12/A.

- casa unifamiliare indipendente adibita a civile abitazione articolata su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e lastrico solare) ed un piano interrato, con abitazione principale disposta al piano primo e locali/aree esterne pertinenziali disposte su altri piani. L'immobile, oltre i patii/ballatoi del piano terra e i balconi del primo piano, presenta inoltre tre importanti pertinenze di uso esclusivo: 1) pertinenza accessoria di servizio, costituita da locale deposito, che occupa tutta la superficie coperta del piano terra dell'edificio, accessibile sia esternamente che internamente; 2) pertinenza accessoria di servizio, costituita da locale autorimessa che occupa tutta la superficie coperta del piano interrato

dell'edificio, accessibile sia esternamente che internamente; 3) pertinenza accessoria di ornamento rappresentata da tutta l'area esterna del lastrico solare calpestabile (assimilabile a terrazzo) accessibile internamente.

In Catasto Fabbricati del Comune di Cellamare:

Foglio 1, particella 801 sub 1, piazza Via Enrico Fermi n. 12, piano T, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 68 mq, superficie catastale 81 mq, rendita euro 214,23;

Foglio 1, particella 801 sub 2, piazza Via Enrico Fermi n. 12/A, piano T-1, categoria A/3, classe 4[^], consistenza 5 vani, superficie catastale totale 101 mq /escluso aree scoperte 97 mq, rendita euro 387,34;

Foglio 1, particella 801 sub 3, piazza Via Enrico Fermi n. 12/B, piano S1, categoria C/6, classe 2[^], consistenza 102 mq, superficie catastale 109 mq, rendita euro 189,64.

Stato di occupazione: Il compendio immobiliare attualmente è occupato dagli eseguiti.

Prezzo base: 87.190,00 (ottantasettemilacentonovanta/00).

Offerta minima ammissibile: euro 65.400,00 (sessantacinquemilaquattrocento/00).

Rilancio minimo: euro 3.000,00 (tremila/00).

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Il bene immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento dell'aggiudicazione, anche in relazione alla vigente normativa edilizia, nonché a quanto descritto nella perizia tecnica in atti redatta dall'esperto stimatore ing. Sante Di Lalla, alla quale espressamente si rinvia anche per quanto riguarda eventuali oneri o pesi gravanti sul bene e dalla quale risulta che il predetto immobile è stato edificato in virtù di Licenza di Costruzione, pratica n. 439, rilasciata dal Comune di Cellamare in data 29 aprile 1979 e successiva Concessione Edilizia pratica n. 2/89 rilasciata dal Comune di Cellamare in data 9 dicembre 1989. Sempre dall'elaborato peritale emerge che dal confronto delle planimetrie del 1989 e lo stato attuale dei luoghi non vi sia conformità sotto il profilo edilizio, essendo state riscontrate difformità sia dal punto di vista planimetrico/prospettico, sia per quanto

concerne la destinazione d'uso. Il tutto puntualmente descritto in atti. Pertanto, per regolarizzare tali difformità rilevate (variazioni di assetto e distribuzione interne ed esterne, alterazioni prospettiche dell'edificio, errata rappresentazione di importanti elementi interni/esterni come ad esempio corpo scala ed errata rappresentazione di pertinenze con derivanti variazione di superficie complessiva), l'esperto stimatore indica come necessario predisporre, oltre allo smantellamento della cucina del piano terra ed il ripristino della destinazione deposito, la redazione presso l'Ufficio Tecnico di una o più pratiche (presumibilmente S.C.I.A. in sanatoria), con pagamento di relative sanzioni pecuniarie. Si precisa, infine, che l'ing. Di Lalla ha provveduto a decurtare dal valore dell'immobile i costi necessari agli opportuni aggiornamenti e regolamentazioni secondo le normative vigenti.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1- Offerte di acquisto. Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile 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 sul portale **astepubbliche.notariato.it**

L'offerta comprensiva dei documenti allegati **dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 20 giugno 2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavp.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 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 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 avere 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).

1-a) OFFERENTI

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;
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. sottoscrivendo digitalmente l'offerta unitamente all'offerente ovvero con atto separato con firma digitale.
 - 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 in favore di quest'ultimo.

1.b) CONTENUTO

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;
- la data e l'ora di inizio 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. R.G.E. n. 298/2021 Trib. Bari**", IBAN IT18D010050419900000007677 acceso presso BNL Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della 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 ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

1.c) ALLEGATI

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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, 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.

1.d) CAUZIONE E IMPOSTA DI BOLLO

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

Il bonifico con causale “**Proc. Es. Imm. n. 298/2021 R.G.E., Tribunale di Bari, lotto uno**, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno fissato per la vendita telematica e in 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 sarà considerata 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, utilizzando il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, 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 S.p.A.;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **astepubbliche.notariato.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 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 con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica 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

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 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 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 lavorativi a far data dalle ore 11,00 del 27 giugno 2025 sino alle ore 11,00 del 4 luglio 2025.** 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 tramite la piattaforma della vendita telematica.

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 G.E., 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 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 o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (in caso di bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, e sarà soggetto al disposto previsto dall'art. 587, II comma, c.p.c. 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.

PUBBLICITA' DEL PRESENTE AVVISO.

Della vendita sarà data notizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno 90 giorni prima della vendita, mediante pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti internet "www.astegiudiziarie.it", "www.tribunale.bari.it" e "www.giustizia.bari.it", nonché, almeno 45 giorni prima della vendita, mediante la pubblicazione su di un quotidiano locale avente i requisiti previsti dalla legge, con invio dell'estratto per la pubblicità, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, nonché mediante affissione di 30 manifesti nel Comune in cui si trovano i beni immobili pignorati, se diverso dal Comune di Bari.

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.

L'immobile viene venduto 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.

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

Se l'immobile aggiudicato sarà occupato dal debitore o da terzi senza titolo, ne sarà ordinata la liberazione entro la data dell'aggiudicazione.

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

E' possibile ricevere maggiori informazioni ed assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie, presso l'Ufficio Aste e Avvisi Gestore NOTARTEL S.p.A. al numero di tel. 06/36769500 nonché dal Delegato alla vendita avv. Michelangelo Antonelli (tel. 080.5213679 - studio legale Chiaia Noya & Associati, email: michelangeloantonelli@gmail.com) e sul sito internet www.astepubbliche.notariato.it. Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 14 marzo 2025.

Il professionista delegato
Avv. Michelangelo Antonelli