Avv. Nicola De Feudis
Via Camillo Rosalba n. 47/Z - Bari
Tel.080 5016412 -fax 080/97521645
C.F. DFDNCL68M20A662O
P.Iva 04830830727
e-mail: avv.defeudis@libero.it
casella pec :avv.defeudisnicola@avvocatibari.legalmail.it

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

ILL.MO G.E. DOTT.SSA MARINA CAVALLO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA TELEMATICA

Proc. Esec. Immob. n. 39/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto Avv. Nicola De Feudis, con Studio in Bari alla Via Camillo Rosalba n. 47/Z, Professionista delegato alle operazioni di vendita, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa Attollino

AVVISA

che il giorno **04/02/2027 a partire dalle ore 10,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto sino alle ore 10,00 del 11/02/2027, sulla piattaforma telematica del Gruppo Aste Giudiziarie in linea SpA, raggiungibile al seguente indirizzo www.astetelematiche.it si procederà alla vendita senza incanto** del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Lorenzo Liuzzi, depositata in data 08/04/2024, documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

Descrizione dell'immobile

lotto N. uno della perizia di stima

Quota 1/1 di proprietà superficiaria, gravata dal diritto di abitazione, del seguente immobile, facente parte di un fabbricato in Acquaviva delle Fonti (BA), avente accesso dal civico numero 107 di via Roberto Colaninno costituito da un unico corpo di fabbricato e precisamente 1) appartamento in Acquaviva delle Fonti (BA) alla via Roberto Colaninno n. 107, al terzo piano, con ingresso di fronte a destra salendo le scale, composto da tre vani e accessori.

Meglio identificato nel N.C.E.U del Comune di Acquaviva delle Fonti (Ba) al foglio 46, p.lla 5798, sub.

8, Cat. A/2, classe 3, vani 6 (sei), Sup. Cat. Tot. mq 116 (centosedici), R.C. Euro 681,72 (Euro seicentottantuno e settantadue centesimi); - VIA ROBERTO COLANINNO, piano: 3.

2) pertinenziale box auto al piano seminterrato dello stesso edificio, e precisamente I'ultimo sulla sinistra percorrendo la rampa di manovra, della consistenza di mq catastali 1 7 (diciassette).

Meglio identificato nel N.C.E.U del Comune di Acquaviva delle Fonti (Ba) al foglio 46, p.lla 5798, sub. 19 - Cat. C/6, classe 3, mq 17 (diciassette), Sup. Cat. Tot. mq 17 (diciassette), R.C. Euro 49,17 (Euro quarantanove e diciassette centesimi) - VIA ROBERTO COLANINNO' piano: S1.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

L'immobile sarà 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.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 591 bis, quarto comma, c.p.c, si precisa che, dalla consulenza tecnica redatta dal perito d'ufficio, dall'Ing. Lorenzo Liuzzi, depositata in data 08/04/2024, risulta che il bene oggetto della presente vendita risulta edificato giusta:

 convenzione tra la Cooperativa IRIS a r.l. con codice fiscale 01106130725 e il comune di Acquaviva delle Fonti a rogito del notaio Susca Giuseppe del 04/07/1990, modificativa della Convenzione stipulata in data 16/04/1984 rep.77531 e racc. 14769 per notaio Susca Giuseppe, nell'ambito del Piano di zona per l'edilizia economica e popolare;

 concessione edilizia n.208/90 del 3 dicembre 1992 rilasciata dal Sindaco del Comune di Acquaviva delle Fonti (Ba) alla cooperativa IRIS;

 denunzia di inizio attività n.225 del 22 novembre 1996 in variante alla C.E. n.208/90 per ridistribuzione degli spazi interni della Palazzina "C" a tutti i piani;

 variante in corso d'opera n.2/97 del 19/05/1997 alla c.e. n.208/90 ai sensi dell'art.15 legge 47/85 consistente nella realizzazione parziale del locale di piano terra con destinazione a "locale per attrezzature residenziali".

Il fabbricato inoltre è stato dichiarato abitabile/agibile mediante Certificato n.46/98 di registro rilasciato il 10 febbraio 2000.

Dall'esame della documentazione visionata ed estratta, a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Acquaviva, si evince che non sono state rinvenute altre pratiche edilizie oltre a quelle innanzi citate e di cui si allegano i relativi documenti**.** In definitiva l'unica difformità riscontrata è la veranda realizzata sul balcone retrostante che dovrà essere rimossa, per una spessa complessiva valutabile nella misura di € 1.000, fatto salvo fatti e circostanze allo stato ignote.

Il bene oggetto del presente avviso è meglio descritto nella suddetta relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene medesimo.

Per ogni approfondimento si rinvia pertanto al contenuto della perizia con esonero da ogni responsabilità per la procedura.

Prezzo Base € 56.000,00

Offerta Minima € 42.000,00

Rilancio minimo € 1.500,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno 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 Gruppo Aste Giudiziarie in linea SpA, raggiungibile al seguente indirizzo www.astetelematiche.it**

2) 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 nell'avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12,00 del 28/01/2027, 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, 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 (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'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 proc. esec. imm. n. 39/2023 R.G.E. – Tribunale di Bari, IBAN: IT43A0100504199000000008466, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 39/2023 R.G.E., lotto uno, versamento cauzione", dovrà

essere effettuato in modo tale che <u>l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica</u>. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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).

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente (*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*).
b) 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;
c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.
d) 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.
e) 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.
f) 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 dovrà altresì 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 dell'offerta minima sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo *(in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione*). Esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 co. 3 c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

3) All'offerta dovranno essere allegati:

- una copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la 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 (e quindi non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario ex 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

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

4) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale **del Gruppo Aste Giudiziarie in linea SpA, raggiungibile al seguente indirizzo www.astetelematiche.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 Gruppo Aste Giudiziarie in linea SpA, raggiungibile al seguente indirizzo www.astetelematiche.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.

Nel giorno prefissato il professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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 pseudomini o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

5) Gara ed 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 attuata mediante l'accesso nell'area riservata, 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 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 fissata al 04/02/2027 a partire dalle ore 10,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi e pertanto sino alle ore 10,00 del 11/02/2027, 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 c.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 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 **del Gruppo Aste Giudiziarie in linea SpA, raggiungibile al seguente indirizzo www.astetelematiche.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 web del Gruppo Aste Giudiziarie in linea SpA, raggiungibile al seguente indirizzo www.astetelematiche.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 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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, 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 delle cose vendute, 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 che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e*

catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e della sua integrazione.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

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

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

-almeno novanta giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché sul portale nazionale www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it,

- almeno quarantacinque giorni prima, alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel Comune ove sono gli immobili in vendita; b) invio dell'estratto della vendita attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze del bene staggito; c) sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste) a cura del Gruppo Edicom S.p.A.

Si precisa che il gestore invia le credenziali di accesso trenta minuti prima dell'asta.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, con prenotazione sul portale delle vendite pubbliche o contattando direttamente il delegato ai numeri indicati.

Bari, 30.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Nicola De Feudis