



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SEZ. II – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA Marisa ATTOLLINO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 263/2018 R.G.E.
DELEGA N. 332/2019

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Antonio IACOVUZZI, iscritto presso l'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio in Bari via Crisanzio 17, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc dal Tribunale di Bari, in virtù della ordinanza resa in data 5.9.2019 notificata il 13.9.2019, ai sensi dell'art. 490 cpc

AVVISA

Che il giorno **23 luglio 2024** alle ore 12.00 e, in caso di gara, sino al 29 luglio 2024 alle ore 12.00 si terrà, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, la vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 571 cpc, del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'ing. Vincenzo Lopopolo in data 15.11.2018, allegata al fascicolo dell'esecuzione e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile di seguito descritto :

LOTTO UNICO

Piena proprietà di locale commerciale sito in Acquaviva delle Fonti contraddistinto al numero R/7, posto a piano terra con ingresso da quattro serrande esterne e da una porta posta nella zona retrostante condominiale di manovra automezzi alla quale si accede dalle rampe di discesa di traversa Via Luigi Einaudi e prolungamento di via Francone, con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, accessioni e pertinenze nello stato di fatto con tutti i locali e gli spazi in comunione, diritti e obblighi come per legge.

Identificati al catasto fabbricati:

- N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 46, particella 6024, sub. 51, via Luigi Einaudi, categoria C/1, classe 2, rendita € 1.429,09.

Confini: strada privata condominiale, vano scala, altre proprietà; salvo altri.

Stato di occupazione : occupato e utilizzato dal debitore.

al valore d'asta di Euro 23.175,00 (ventitremilacentosettantacinque/00 euro)

offerta minima Euro 17.380,00 (diciassettemilatrecentottanta/00 euro) pari al 75% del prezzo base d'asta.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille/00 euro)**

LEGITTIMITA' URBANISTICA :

Licenza di costruzione n. 298 del 30.3.1983 Com.Aquaviva, e successive varianti.

Abitabilità rilasciata il 13.10.1987

Con Concessione Edilizia n. 66/1991, seguita da autorizzazione di agibilità n. 379 del 27.2.1992 è stata cambiata la destinazione d'uso da deposito ad attività terziaria.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) né i certificati di conformità degli impianti.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Chiunque, tranne l'esecutato e i soggetti per legge non ammessi alla vendita, a norma dell'art. 579 cpc, personalmente o a mezzo di procuratore legale, può presentare offerta di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 16 luglio 2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offer-tapvp.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., munito di preventiva procura notarile.

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 innanzi 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;
- 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 263/2018 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**", da corrispondere mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura "**Esec.Imm. n. 263/2018**", **iban IT 72 K 01005 04199 000000026318** acceso presso la BNL Ag.Palazzo Giustizia Bari;
- 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

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'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 è formulata da più persone, copia anche 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 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 precedente quello 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, utilizzando il servizio "pagamento di bolli digitali" se-

guendo 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 GE, 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 la società **EDICOM SERVIZI srl**;
- b) **Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica** è **quello dichiarato dal Gestore**, ovvero www.doauction.it ;
- c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.doauction.it . Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del **portale del Gestore designato – EDICOM SERVIZI srl** -accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA E AGGIUDICAZIONE

- a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto 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. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), a far data **dalle ore 12.00 del 23 luglio 2024**, escludendo il sabato e le festività, e terminerà **alle ore 12.00 del giorno 29 luglio 2024**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di

conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma indicata al precedente punto 4 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 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, e già innanzi indicato, 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. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo.

L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione eseguita dal Giudice dell'Esecuzione e preventivamente determinabile utilizzando il prospetto excel di calcolo del compenso adottato dal Tribunale di Bari e consultabile sul sito internet del medesimo Tribunale.

È esclusa qualsiasi possibilità di rateizzazione del prezzo.

Se gli immobili risultano gravati da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 41, comma quarto del Decreto Legislativo n. 385/1993, nel termine di giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione, dovrà versare, direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto mutuante, per capitale ed interessi, depositando relativa quietanza presso lo studio del professionista delegato ed inoltre dovrà versare al medesimo professionista l'eventuale residuo del prezzo, nel termine indicato nella sua dichiarazione di partecipazione alla vendita ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione medesima, salvo sussistano le condizioni per il subentro nel mutuo stesso ai sensi del quinto comma del citato articolo 41 del Decreto Legislativo n. 385/1993.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Le spese di trasferimento e consequenziali, ivi compresi gli onorari di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario; le spese relative alla cancellazione delle formalità gravanti sugli immobili sono a carico della procedura.

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, ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile (*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*), 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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, esclusi gli onorari che sono a carico dell'aggiudicatario;

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

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

VISITA DEGLI IMMOBILI

Ai sensi dell'art. 560 cpc, comma 5, quarto periodo, in combinato disposto con il comma 4-bis dell'art. 4 del DL 59/16, introdotto in sede di conversione dalla L. 19/16, la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare 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. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il delegato Avv. Antonio Iacovuzzi, con studio in Bari (BA), via Crisanzio 17, mail antonio@iacovuzzi.it, telefono 0805238640.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, a norma dell'art. 490 cpc, mediante: pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale pubblico delle vendite", sul portale nazionale www.asteannunci.it, sul sito ufficio del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it; affissione del presente avviso nell'Albo del Tribunale di Bari; pubblicazione per estratto su un quotidiano avente diffusione locale avente i requisiti di cui al terzo comma dell'art. 490 cpc; invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target ai residenti delle adiacenze dell'immobile staggito; affissione di n. 30 manifesti nei comuni di Acquaviva delle Fonti.

Bari, 21 marzo 2024

Il professionista delegato
Avv. Antonio Iacovuzzi