

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il dott. Michele Labriola, notaio in Bari, professionista delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare n. 615/95 R.G.E. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 29 settembre 2004

**avvisa**

che il giorno **30 settembre 2024 a partire dalle ore 10,00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e dunque sino **alle ore 10,00 del 07 ottobre 2024** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione redatta dall'arch. Antonio Daniele Tassiello e successiva integrazione del geom. Flavio Sforza, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente.

**LOTTO B1:**

Immobile sito in Bari al Corso Alcide De Gasperi n. 340/B, costituito da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano mansardato e area scoperta circostante e precisamente:

- a) ufficio al piano seminterrato, composto da un vano unico, disimpegno, bagno e ripostiglio;
  - b) abitazione costituita da piano rialzato, composta di ingresso, soggiorno, disimpegno, studio, bagno e cucina, da piano primo mansardato composto da disimpegno, due camere da letto e bagno e due ripostigli esterni, da piano seminterrato costituito da una tavernetta, studio e due ripostigli, nonché un soppalco con accesso dal piano seminterrato costituito da uno studio e bagno;
  - c) ufficio al piano seminterrato, composto da ingresso, disimpegno, due vani, ripostiglio e bagno;
  - d) abitazione al piano seminterrato, composta da ingresso, vano, cucina e bagno;
  - e) ufficio al piano seminterrato, composto da ingresso, bagno, due vani e ripostiglio;
  - f) ufficio al piano seminterrato, composto da due vani, archivi e bagno;
  - g) nonché un posto auto scoperto e due autorimesse al piano terra.
- L'immobile è ubicato in Bari al Corso Alcide De Gasperi n. 340/B, Lotto B/1, in zona destinata sul P.R.G. in "Zona di Completamento B5".

È stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 359 del 19/04/1985, come variante alle concessioni n. 330 e 331 del 24/07/1981.

Il tutto è riportato in catasto al foglio 59 - particella 1228 subalterni:

- 2 - C.so A. De Gasperi n. 340/B - piano T - lotto B1 - z.c. 2

- C/6 di 2<sup>^</sup> - mq. 24 - rendita euro 143,78;
- 3 - C.so A. De Gasperi n. 340/B - piano T - lotto B1 - z.c. 2  
C/6 di 2<sup>^</sup> - mq. 42 - rendita euro 251,62;
- 4 - C.so A. De Gasperi n. 340/B - piano T - lotto B1 - z.c. 2  
C/6 di 2<sup>^</sup> - mq. 42 - rendita euro 251,62;
- 10 - C.so A. De Gasperi n. 340/B - piano S1 - lotto B1 - z.c.  
2 - A/10 di 1<sup>^</sup> - vani 3 - rendita euro 1.053,57;
- 11 - C.so A. De Gasperi n. 340/B - piano T-1-S1 - lotto B1 -  
z.c. 2 - A/2 di 4<sup>^</sup> - vani 15 - rendita euro 2.401,52;
- 12 - C.so A. De Gasperi n. 340/B - piano S1 - lotto B1 - z.c.  
2 - A/10 di 1<sup>^</sup> - vani 3,5 - rendita euro 1.229,17;
- 13 - C.so A. De Gasperi n. 340/B - piano S1 - lotto B1 - z.c.  
2 - A/2 di 3<sup>^</sup> - vani 3 - rendita euro 410,58;
- 14 - C.so A. De Gasperi n. 340/B - piano S1 - lotto B1 - z.c.  
2 - A/10 di 1<sup>^</sup> - vani 3,5 - rendita euro 1.229,17;
- 15 - C.so A. De Gasperi n. 340/B - piano S1 - lotto B1 - z.c.  
2 - A/10 di 1<sup>^</sup> - vani 4,5 - rendita euro 1.580,36.

L'immobile presenta notevoli difformità rispetto alla concessione edilizia. Dette discordanze potrebbero essere sanate, ove ne ricorrano i presupposti, mediante presentazione di domanda di definizione degli illeciti edilizi ai sensi della L. 326/03 e successive modificazioni ed integrazioni. Il costo della sanatoria ammonterebbe circa ad euro 137.000,00 (centotrentasettemila/00).

Tale ammontare deve essere valutato dagli offerenti quale cifra del tutto approssimativa, senza che una eventuale maggiorazione della cifra stessa (anche significativa) possa mai essere opposta come causa di imprecisione dell'avviso d'asta.

**Prezzo base: euro 135.330,00 (centotrentacinquemilatrecentotrenta/00).**

**Eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 6.000,00 (seimila/00).**

**L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad € 101.498,00 (centounomilaquattrocentonovantotto/00), ai sensi del II° comma dell'art. 571 c.p.c.**

#### **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 sul portale **www.spazioaste.it**.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro **le ore 12,00 del 23 settembre 2024**, 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 e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 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:

- 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 minorenni, 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.

**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, nonchè 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 "esecuzione immobiliare R.G.E. 615/95 Trib. Bari", IBAN : IT 31M010050419900000006151 acceso presso la BNL Palazzo di Giustizia;

- 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 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 (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. 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 "esecuzione immobiliare R.G.E. 615/95 Trib. Bari, lotto n. ...., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. 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](https://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 Astalegale.net Spa;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [spazioaste.it](https://spazioaste.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 [spazioaste.it](https://spazioaste.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 [spazioaste.it](https://spazioaste.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 a far data dalle ore **10,00 del 30 settembre 2024 e dunque sino alle ore 10,00 del 07 ottobre 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 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 Giudice, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma spazioaste.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 **www.spazioaste.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 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. 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**

L'immobile indicato sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/1985 e sue modificazioni e integrazioni, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva come pervenuto al predetto debitore e come dal medesimo posseduto.

Poiché l'immobile è gravato, tra l'altro, da iscrizioni ipotecarie a garanzia di un credito fondiario, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, purché entro quarantacinque (45) giorni dalla data d'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, più le maggiorazioni maturate successivamente.

Qualora l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi della facoltà innanzi detta, dovrà, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva corrispondere:

- direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, la parte del prezzo di aggiudicazione, necessaria per l'estinzione del credito dal predetto istituto vantato per capitale, accessori e spese, e con deposito della quietanza presso il notaio delegato;

- al Notaio delegato, l'eventuale somma eccedente il saldo prezzo d'aggiudicazione dopo il pagamento del creditore fondiario, dedotta la cauzione a dirsi mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Procedura Esecutiva R.G.E. 615/95", oltre alle spese conseguenti alla vendita che saranno determinate

dal Notaio delegato.

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.

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

#### **INFORMAZIONI**

Per informazioni e 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 è possibile rivolgersi all'Ufficio Edicom Tribunale di Bari al numero 080-5722975 dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle 13:00, nonché dal Delegato alla vendita notaio Michele Labriola (tel. 080-5213766, email. mlabriola@notariato.it) e sul sito internet [www. Asteannunci.it](http://www.Asteannunci.it). Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 07 novembre 2022

Il professionista delegato  
Notaio Michele Labriola