

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA
CON EVENTUALE GARA ASINCRONA

Proc. Es. Imm. R.G.E. 739/2018 – G.E.: Dott. A. Ruffino

Il sottoscritto **Avv. Antonio Manzari**, con studio in Monopoli (BA) alla Via Finamore Pepe n. 47, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per le operazioni di vendita nella procedura in epigrafe, giusta ordinanza di delega dell'11/02/2020

AVVISA

che il giorno **08 NOVEMBRE 2024, alle ore 15:30**, e, in caso di gara, fino alle ore 15:30 del 15 NOVEMBRE 2024, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma web spazioaste.it dei beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al D.M. della Giustizia n. 32/2015.

LOTTO UNICO

- **Immobile:** quota intera dei diritti di proprietà di un **locale ad uso deposito** ubicato in **Mola di Bari (BA)** a piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile prospiciente **Via F. Fellini n. 17**, composto di **un vano** della consistenza catastale di **mq 59**. È posto di fronte a sinistra per chi accede all'interrato e percorre lo spazio di manovra condominiale; confina con spazio di manovra condominiale, intercapedine e altro locale del piano, salvo altri.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mola di Bari al Fig. 7, Part. 1400, Sub. 17, piano S1, Categoria C/2, cl. 5, mq 59, rendita catastale 149,31;

Stato di possesso: attualmente occupato dal debitore

PREZZO BASE: € 17.732,81 (diciassettemilasettecentotrentadue/81)

Offerta minima: € 13.299,60 (tredicimiladuecentonovantanove/60) per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta

Termine scadenza deposito offerta per partecipare: 31.10.2024 – ore 12:00

inviandola all'indirizzo **pec** del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

Cauzione: 10% prezzo offerto

Circa la consistenza, la regolarità e/o sanabilità urbanistica degli immobili in oggetto, nonché per ogni ulteriore dettaglio di natura tecnica, amministrativa e giuridica ed anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, si fa comunque espresso riferimento, richiamo e rinvio alla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Maria Gabriella Caizzi, acquisita in atti, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, visitando il sito www.asteannunci.it e/o presso lo studio del Professionista Delegato, dove gli immobili sono meglio descritti, il tutto senza alcuna responsabilità per la procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale web spazioaste.it**.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite telematiche".

L'offerta telematica di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (31.10.2024) inviandola all'indicato indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.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.

L'offerta di acquisto dovrà contenere le seguenti indicazioni e documentazione:

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.

L'offerta dovrà inoltre 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 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. "Es. n. 739-2018, IBAN: IT73U010050419900000006068";
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esec. Imm. n. 739-2018 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 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.

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'operazione), 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 minorenni, 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 (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 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, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l’offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l’offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata.

MODALITA’ DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore della vendita telematica è la società **Astelegale.net S.p.A.**
- b) Il Portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.spazioaste.it**
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato **Avv. Antonio Manzari**

Esame delle offerte

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuata tramite il portale web spazioaste.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 avrà luogo tramite l’area riservata del sito web spazioaste.it 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.

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) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi (esclusi sabato, domenica e festivi), dalle ore 15:30 del 08.11.2024 alle ore 15:30 del 15.11.2024.

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.

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 nel caso di mancata connessione da parte di questi.

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 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 web 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); resta fermo che la piattaforma web 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, 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, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (ovvero del 20% in caso di terreni), unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso Professionista); ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.).

h) In caso di inadempimento, se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

i) La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura emarginata; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita, della perizia tecnica estimativa dell'esperto e dei suoi allegati, agli atti della procedura, con eventuali successive integrazioni, anche fotografiche, agli atti della procedura, con esonero di ogni e qualsivoglia responsabilità in capo alla procedura esecutiva e al Professionista Delegato per il caso contrario.

Gli immobili vengono posti in vendita **nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno** al momento dell'aggiudicazione (anche per quanto riguarda gli impianti), anche in relazione alla vigente normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è **a corpo** e non a misura: le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né potranno inficiare la presente vendita forzata, che **non è soggetta alle norme inerenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

Circa la **regolarità urbanistica e catastale** si fa espressamente riferimento ed integrale rinvio alla C.T.U. dell'Ing. Maria Gabriella Caizzi in atti.

L'aggiudicatario, se ed in quanto ve ne siano i presupposti che saranno verificati direttamente dallo stesso, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V co., D.P.R. 380/01 ed all'art. 40, VI co., L. 47/85, richiedendo a sua cura e spese eventuali concessioni edilizie in sanatoria, il tutto **senza alcuna responsabilità per la presente procedura**.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate si applica l'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*".

Se gli immobili saranno occupati dal debitore, o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, nel decreto di trasferimento sarà ordinata l'immediata liberazione.

Gli immobili posti in vendita sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali – ricorrendone i presupposti *ex lege* e limitatamente ai soli pignoramenti e ipoteche - con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione.

Le spese per la cancellazione di dette formalità (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) sono a carico della procedura, escluse le competenze spettanti al

Professionista per le operazioni successive alla vendita, che verranno liquidate dal Giudice e che sono a carico dell'aggiudicatario.

Tutti i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di trascrizione, registrazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, pagamento delle imposte di registro nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione dei vincoli pregiudizievoli restano a carico dell'aggiudicatario.

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

PUBBLICITÀ'

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., della presente vendita sarà data pubblica notizia:

a) Almeno 90 giorni prima della data della vendita, il presente avviso di vendita verrà inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita.

c) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: 1) inserendolo, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; 2) affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; 3) postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio *Postal target*, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019); 4) inserendolo a mezzo *internet* su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari (ovvero sul portale www.asteannunci.it e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio.

È possibile ricevere maggiori informazioni contattando il Delegato alla vendita Avv. Antonio Manzari (studio in Monopoli alla Via Finamore Pepe n. 47, Tel. 080/9376461, Cell. 328/8224940, E-mail: antonio@avvocatomanzari.it)

È possibile visitare gli immobili oggetto della presente vendita esclusivamente mediante previa richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

Monopoli, 17/06/2024

Il Professionista Delegato alla vendita
Avv. Antonio Manzari