

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Fabio Marzano, iscritto all'Ordine degli avvocati di Bari, delegato per le operazioni di vendita dal Giudice Delegato del Tribunale di Bari nella procedura di concordato preventivo n. 21/2013 R.G.

AVVISA CHE

a suo ministero, **il giorno 11 NOVEMBRE 2024** a partire dalle **ore 12,00**, e sino alle ore **12,00 del giorno 18 NOVEMBRE 2024**, si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei lotti qui di seguito indicati.

Per una descrizione dettagliata dei lotti posti in vendita, nonché per il rispettivo valore stimato, si rimanda alla relazione del consulente tecnico di ufficio del 15.06.2015, a firma del prof. Ing. Dora Foti, ed alla successiva relazione del 17.01.2022, a firma dell'ing. Armando Berriola, allegate al fascicolo della procedura di concordato preventivo n. 21/19 del Tribunale di Bari – G.D. Dott.ssa Carlotta Soria, che dovranno essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO N. 1

Box auto sito in Bari alla via Cardinale Ciasca n. 1, contrassegnato come box n. 13, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 2 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti.

L'immobile è censito nel NCEU di Bari al foglio 47, particella 753, sub 182, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita € 285,56.

Prezzo base: Euro 55.350,00 (cinquantacinquemilatrecentocinquanta/00).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 41.512,50 (quarantunomilacinquecentododici/50)

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 2.000,00 (duemila/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 2

Box auto sito in Bari alla via Cardinale Ciasca n. 1, contrassegnato come box n. 11, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 3 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti.

L'immobile è censito nel NCEU di Bari al foglio 47, particella 753, sub 184, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 68 mq, rendita € 474,11.

Prezzo base: Euro 91.800,00 (novantunomilaottocento/00).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 68.850,00 (sessantottomilaottococinquanta/00).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 2.000,00 (duemila/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 3

Box auto sito in Bari alla via Cardinale Ciasca n. 1, contrassegnato come box n. 22, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 4 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti.

L'immobile è censito nel NCEU di Bari al foglio 47, particella 753, sub 185, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 58 mq, rendita € 404,39.

Prezzo base: Euro 78.300,00 (settantottomilatrecento/00).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 58.725,00 (cinquantottomilasettecentoventicinque/00).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 2.000,00 (duemila/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 4

Box auto sito in Bari alla via Cardinale Ciasca n. 1, contrassegnato come box n. 23, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 5 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti.

L'immobile è censito nel NCEU di Bari al foglio 47, particella 753, sub 186, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 47 mq, rendita € 327,69.

Prezzo base: Euro 63.450,00 (sessantatremilaquattrocentocinquanta/00).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 47.587,50 (quarantasettemilacinquecentottantasette/50).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 2.000,00 (duemila/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 5

Box auto sito in Bari alla via Cardinale Ciasca n. 1, contrassegnato come box n. 24, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 6 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti.

L'immobile è censito nel NCEU di Bari al foglio 47, particella 753, sub 187, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita € 244,03

Prezzo base: Euro 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 35.437,50 (trentacinquemilaquattrocentotrentasette/50).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 2.000,00 (duemila/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 6

Immobile costituito da una zona, delimitata e protetta con una rete, in corrispondenza dell'intercapedine del piano interrato dove si trovano i box auto di cui ai lotti precedenti, in Bari alla via Cardinale Ciasca n. 1, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 7 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti.

L'immobile consente il parcheggio di motori e biciclette ed è censito nel NCEU di Bari al foglio 47, particella 753, sub 169, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita € 130,56.

Prezzo base: Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento/00).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 11.700,00 (undicimilasettecento/00).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (duemila/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

Con riferimento ai lotti di cui sopra, dalla documentazione in atti risulta che:

- i box sono nella disponibilità del debitore e fanno parte di un unico condominio sito in Bari alla Via Cardinale Angelo Ciasca n. 1;
- essi si trovano in ottimo stato, così come l'edificio in cui sono situati che è di recente costruzione;
- l'accesso al piano seminterrato può avvenire tramite il portone di accesso agli appartamenti in Via Ciasca n. 9 o tramite una rampa su via Ciasca n. 1. Da quest'ultima si accede al piano dei box tramite un cancello automatico elettrico;
- i box, che possono constare di uno o due vani, sono chiusi con saracinesca e illuminati da luci al neon;
- a pagg 7-8 della perizia integrativa del 17.01.2022, a firma dell'ing. Armando Berriola, si legge quanto segue: *“Con riferimento alla regolarità edilizia degli immobili ascritti ai **Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7** gli stessi sono parte integrante di un gruppo di edifici contermini e coevi realizzati con una unica concessione edilizia, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione degli anni '80 realizzato nel territorio del Comune di Bari. Di seguito si riportano i riferimenti alla regolarità urbanistico – edilizia degli immobili succitati. 1. Piano di Lottizzazione: P. dL. n° 13, Comparto E, Lotto n. 22. 2. Concessione*

Edilizia: C.E. n° 506 del 01/02/1986. Successive varianti C.E. n° 521 del 16/10/1987, C.E. n° 445 del 03/12/1991 3. Abitabilità/Agibilità: per gli immobili afferenti agli edifici in oggetto, non risulta agli atti che sia stata rilasciata alcuna agibilità. Dalle ricerche effettuate si riscontra che la richiesta di Abitabilità afferente alla Pratica n° 6142 risulta attualmente sospesa alla data del 22/05/2000, pertanto gli immobili sono di fatto privi dell'agibilità".

LOTTO N. 7

Terreno sito in agro di Brindisi di superficie di 63 are e 09 centiare, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 8 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti.

È censito al Catasto Terreni di Brindisi al foglio 183, particella 340, Vigneto, classe 3, superficie 63 are 09 centiare, r.d. € 68,42, r.a. € 42,36.

Prezzo base: Euro 5.005,82 (cinquemilacinque/82)

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 3.754,37 (tremilasettecentocinquantaquattro/37).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 500,00 (cinquecento/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 8

Terreno sito in agro di Brindisi di superficie di 06 are e 10 centiare, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 9 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti.

È censito al Catasto Terreni di Brindisi al foglio 183, particella 341, Pasc Cespug., classe 2, superficie 06 are 10 centiare, r.d. € 0,47, r.a. € 0,22.

Prezzo base: Euro 52,79 (cinquantadue/79).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 39,59 (trentanove/59).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 10,00 (dieci/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 9

Terreno sito in agro di Brindisi di superficie di 61 are e 10 centiare, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 10 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti.

È censito al Catasto Terreni di Brindisi al foglio 183, particella 342, Pasc Cespugl, classe 2, superficie 61 are 10 centiare, r.d. € 4,73, r.a. € 2,21.

Prezzo base: Euro 528,82 (cinquecentoventotto/82).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 396,62 (trecentonovantasei/62).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 50,00 (cinquanta/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 10

Terreno sito in agro di Brindisi di superficie di 63 are e 62 centiare, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 11 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti.

È censito al Catasto Terreni di Brindisi al foglio 183, particella 343, Pasc. Cespugl, classe 2, superficie 63 are 62 centiare, r.d. € 4,93, r.a. € 2,30

Prezzo base: Euro 550,63 (cinquecentocinquanta/63).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 412,97 (quattrocentododici/97).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 50,00 (cinquanta/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 11

Terreno sito in agro di Brindisi censito al Catasto Terreni di Brindisi al foglio 183, particella 344, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 12 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti., così suddiviso:

Porz AA: Pasc Cespugl, classe 2, superficie 04 are 69 centiare, r.d. € 0,36, r.a. € 0,17;

Porz AB: Vigneto, classe 3, superficie 58 are, r.d. € 62,90, r.a. € 38,94

Prezzo base: Euro 5.187,75 (cinquemilacentottantasette/75).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 3.890,81 (tremilaottocentonovanta/81).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 500,00 (cinquecento/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 12

Terreno sito in agro di Brindisi censito al Catasto Terreni di Brindisi al foglio 98, particella 37, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 13 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti, così suddiviso:

Porz AA: Uliveto, classe 3, superficie 45 are 69 centiare, r.d. € 18,88, r.a. € 15,34;

Porz AB: Vigneto, classe 3, superficie 15 are 71 centiare, r.d. € 17,04, r.a. € 10,55

Prezzo base: Euro 4.716,00 (quattromilasettecentosedici/00).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 3.537,00 (tremilacinquecentotrentasette/00).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 500,00 (cinquecento/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 13

Terreno sito in agro di Brindisi di superficie di 40 are e 93 centiare, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 14 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti.

È censito al Catasto Terreni di Brindisi al foglio 98, particella 64, Uliveto, classe 3, superficie 40 are 93 centiare, r.d. € 16,91, r.a. € 13,74

Prezzo base: Euro 3.632,12 (tremilaseicentotrentadue/12).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 2.724,09 (duemilasettecentoventiquattro/09).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 350,00 (trecentocinquanta/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

LOTTO N. 14

Terreno sito in agro di Brindisi censito al Catasto Terreni di Brindisi al foglio 98, particella 159, proprietà 1/1, dettagliatamente descritto come LOTTO N. 15 nella perizia di stima a firma del prof. Ing. Dora Foti, così suddiviso:

Porz AA: Uliveto, classe 3, superficie 04 are 24 centiare, r.d. € 1,75, r.a. € 1,42;

Porz AB: Vigneto, classe 3, superficie 16 are 23 centiare, r.d. € 17,60, r.a. € 10,90.

Prezzo base: Euro 1.748,51 (millesettecentoquarantotto/51).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base): Euro 1.311,38 (milletrecentoundici/38).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 200,00 (duecento/00).**

Oltre spese ed oneri fiscali come per legge.

Con riferimento ai lotti dal n. 7 al n. 14, nel certificato di destinazione urbanistica del 27.09.2022,

rilasciato dal comune di Brindisi, si legge testualmente quanto segue:

“Foglio 98

p.lle 37 – 64 per il PRG: zona “E” agricola art. 48 NTA PRG;

Ambiti Territoriali Distinti:

ricadono nelle emergenze idrogeologiche (maggior parte area di rammaglia mento annessa idrologia secondaria minor parte nell'area di pertinenza) art. 3.08 NTA PUTT/p ulteriore maggior parte non ricadente in ATD;

Ambiti Territoriali Estesi:

-maggior parte ambito “D” Valore Relativo minor parte ambito “C” valore Distinguibile;

p.lla 159 per il PRG: zona “E” agricola art. 48 NTA PRG;

Ambiti Territoriali Estesi:

-ambito “D” Valore Relativo;

foglio 183

p.lla 340-341-342-343-344 per il PRG: zona “E” agricola art. 48 NTA PRG;

Ambiti Territoriali Distinti:

-ricadono nelle Emergenze idrogeologiche (maggior parte area di rammaglia mento annessa idrologia secondaria minor parte nell'area di pertinenza) art. 3.08 NTA PUTT/p ulteriore maggior parte non ricadente in ATD;

Ambiti Territoriali Estesi:

maggior parte ambito “D” Valore Relativo minor parte ambito “C” valore Distinguibile.-----

con le precisazioni di cui alle norme di attuazione del P.R.G. consultabili ai link <http://www.sistcartinfo.it/cms/strumenazione-urbanistica-generale> e del P.U.T.T./p consultabile sul B.U.R.P. n. 8 suppl. del 17/01/2002.

Sono fatte salve le N.T.A. del vigente P.P.T.R. Puglia approvate con D.G.R. n.176 del 16/02/2015 e ss.mm.i.

Sono fatte salve le N.T.A. del PAI approvato con Delibera C.I. n.39/2005 consultabile sul sito webgis dell'AdB Puglia alla pagina www.adb.puglia.it”.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I. Ogni immobile è posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trova, e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi,

mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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, 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.

II. La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nell'ordinanza di vendita delegata del 14.12.2019 e nel presente avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

III. Tutti gli oneri per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei beni immobili oggetto della presente vendita alla consegna, saranno ad esclusivo carico e spese dell'acquirente. Ogni immobile e ogni terreno sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi; esse saranno cancellate a cura e spese della procedura, unitamente alla cancellazione della trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo.

IV. Ogni onere fiscale e tutte le altre spese relative alla vendita, così come comunicati dal Professionista delegato dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

V. Il pagamento del saldo prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza di tale indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

VI. I partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino al massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti dalle banche:

VII. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con il decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito dell'integrale pagamento del prezzo e di quanto dovuto per spese ed imposte. Il decreto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno 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 Gestore all'indirizzo web www.doauction.it.

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 per l'inizio delle operazioni di vendita e, quindi, entro le ore **12,00 del 04 NOVEMBRE 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, 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'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 c.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 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'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

L'offerta dovrà, altresì, indicare:

- 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 e l'ora fissata per l'inizio 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;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Concordato preventivo n. 21/2013 R.G.E., lotto _____, 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 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 (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura Istria Sviluppo s.r.l., acceso presso la BNL S.p.A., avente il seguente IBAN: IT44Y0100504199000000055572.

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.

In caso di mancata aggiudicazione, i commissari liquidatori, previamente resi edotti dal professionista delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.D., provvederanno 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).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Soggetti e piattaforma.

Il Gestore designato per la vendita telematica è la società *Edicom Servizi S.r.l.*

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.doauction.it.

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 sopra specificato 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) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, 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.

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 di seguito previsto. 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. In questo caso il professionista delegato comunicherà la circostanza al G.D. e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita. 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 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 prima indicata 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 *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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

- L'aggiudicatario 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 o in caso di indicazione di un termine superiore a quello di seguito indicato, entro 120 giorni dall'aggiudicazione.
- Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà confermare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del professionista delegato.
- Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2015. A tal fine, entro 30 giorni dall'aggiudicazione o, se minore, entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e registrazione del decreto di trasferimento nonché di voltura catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stipulato in applicazione delle tariffe di cui al D.M. n. 227/2015.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- Quest'ultimo provvederà, altresì, a ricevere la dichiarazione di nomina *ex art.* 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 *bis* c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di quest'ultimo di volerne profittare, autenticata da un pubblico ufficiale.
- In caso di inadempimento nel versamento del saldo prezzo nel termine indicato, il professionista delegato ne darà tempestiva comunicazione al G.D. affinché l'aggiudicazione venga revocata e siano adottati provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto in favore dell'aggiudicatario fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato. Sino a tale momento il professionista delegato, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., potrà sospendere la vendita ove gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra) migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo

contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il rilancio minimo sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, comma 1, L.F.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 e 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento del danno.

PUBBLICITA'

Della presente vendita sarà data pubblica notizia nei seguenti modi:

- almeno novanta giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica determinata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti web *www.tribunale.bari.it* e/o *www.giustizia.bari.it*;
- almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso, per una volta sola, su quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co 3, cpc, nonché mediante affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile (solo se diverso da Bari) e invio di estratto della vendita, attraverso idoneo servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Bari, 20.06.2024

Avv. Fabio Marzano



