

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 516/2021 R.GEN.ESEC.
GIUDICE DOTT.SSA MARINA CAVALLO

*** * * ***

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Giovanni Chicco, con studio in Bari alla via Argiro n. 56, telefono 0805213405, PEC avvgiovannichicco@legalmail.it, professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del 7 marzo 2023, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **16 novembre 2024, a partire alle ore 12,00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione pertanto del sabato, della domenica e festivi), quindi sino al giorno 23 novembre 2024, ore 12,00 **sulla piattaforma telematica del portale WWW.ASTEPUBBLICHE.NOTARIATO.IT** terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ED EVENTUALE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile:

LOTTO Unico - piena proprietà del fabbricato cielo-terra di vecchia costruzione, sito nel Comune di Noicattaro, ad angolo tra via Rosario e Largo Pagano, costituito da: A) unità immobiliare a destinazione abitativa composta da due vani a piano terra con accesso dal civico n. 3 di via Rosario, per una superficie commerciale di mq 50,00 circa, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio 40, particella 836, sub. 2; B) unità immobiliare a destinazione abitativa composta da due vani a piano primo con sovrastante soffitta e lastrico solare, con accesso dal civico n. 1 di via Rosario, per una superficie commerciale di mq 50,00 circa, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio 40, particella 836, sub 1.

Immobile meglio identificato e descritto, anche in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia, nella perizia di stima, a firma dell'ingegnere Paolo Caradonna del 9 settembre 2022 - consultabile, alla pagina del lotto in vendita, sul "portale vendite pubbliche" nonché sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.bari.giustizia.it – di cui l'offerente è tenuto a prendere visione.

In relazione alla regolarità urbanistica ed edilizia si precisa che la richiamata perizia di stima ha rilevato, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile con CILA in sanatoria.

Immobile occupato in forza di contratto di locazione con scadenza 30 giugno 2024, già disdettato, per un canone mensile di € 410,00.

Prezzo base: € 32.654,00 (trentaduemilaseicentocinquantaquattro/00)

Offerta minima ex art 571 cpc: € 24.491,00 (ventiquattromilaquattrocentonovantuno/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (mille/00).

È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

* * * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Chiunque, tranne il debitore, di persona o a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., è ammesso a presentare offerta d'acquisto.

- L'offerta d'acquisto dovrà essere **presentata 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.astepubbliche.notariato.it**.

- L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° (quinto) giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, quindi **entro le ore 12:00 del 9 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**, 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 e gli allegati mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e art. 13 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, residenza, domicilio, stato civile e recapito telefonico dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- 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, 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, risalente a non più di tre mesi.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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 procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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 altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo, in ogni caso entro 120 giorni, improrogabili, 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico della somma a cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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 in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile di 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 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.

Versamento cauzione

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, acceso presso la BNL s.p.a., avente il seguente IBAN: IT03 X010 0504 1990 0000 0006 962, con causale "Proc. Esec. Imm. n. 516/2021 RGE Tribunale Bari - cauzione".

L'accredito della somma versata a titolo di cauzione dovrà risultare entro il giorno fissato per la 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, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì provvedere a pagare il bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, al netto degli oneri bancari.

* * * *

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Soggetti e piattaforma

Il gestore della vendita telematica è la società NOTARTEL SPA

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito WWW.ASTEPUBBLICHE.NOTARIATO.IT.

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica all'indirizzo web WWW.ASTEPUBBLICHE.NOTARIATO.IT.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte il giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita dal sottoscritto professionista delegato, che, verificata la validità e tempestività delle offerte, l'effettivo accredito della cauzione ed il pagamento bollo, darà inizio alle operazioni di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, avrà luogo tramite l'area riservata del Gestore sopra specificato, 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 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 in grado di assicurare l'anonimato.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

Offerta unica

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di mancata connessione da parte del medesimo unico offerente.

Peraltro, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo) e non vi sono altre offerte, si provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando 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.

Offerte plurime

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, si procederà all'aggiudicazione 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 dell'eventuale gara è fissata in giorni cinque, escluso sabato e festivi, con inizio e

termine nei giorni ed all'ora indicati nel presente avviso; 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.

All'esito, non si farà luogo all'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, nel caso in cui, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, provvedendosi all'aggiudicazione nel caso contrario.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., tramite la piattaforma della vendita telematica, si comunicherà agli offerenti l'eventuale presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c..

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

- tramite la piattaforma del Gestore sopra indicato 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 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.ASTEPUBBLICHE.NOTARIATO.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.

Aggiudicazione

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, comunque entro il termine improrogabile di 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. Nello stesso termine e con le medesime modalità dovranno essere

corrisposti gli oneri fiscali, diritti e spese conseguenti alla vendita, per un importo, presumibile e salvo conguaglio, che sarà comunicato dal Professionista Delegato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

* * * *

CONDIZIONI DI VENDITA

1) L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal pignorato – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario potrà, se ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, dpr 380/2001 e art. 40, comma sesto, legge 28.2.1985 n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento

2) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, voltura catastale, imposta di registro o IVA, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario. È altresì a carico dell'aggiudicatario l'onorario del professionista delegato per gli incombeni successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione vincoli pregiudizievoli e quant'altro.

3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese relative alla cancellazione delle formalità gravanti su quanto oggetto della presente vendita sono a carico della procedura.

4) Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, avvenuta l'aggiudicazione, previa istanza

dell'aggiudicatario ex art. 560 cpc, si provvederà alla liberazione dell'immobile pignorato senza oneri per l'aggiudicatario.

5) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica, entrambe agli atti della procedura e che potranno essere consultate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero, con gli estremi della procedura (tribunale-numero-anno), sul "portale vendite pubbliche" nonché sui siti internet www.asteannunci.it www.tribunale.bari.it il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

6) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avv. Giovanni Chicco, presso il proprio studio in Bari alla via Argiro n. 56, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17 alle ore 20 ovvero concordare visite all'immobile con il sottoscritto custode, previo appuntamento telefonico al n. 080.5213405, ovvero mediante richiesta on line tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITÀ

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

- almeno 90 giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti web www.asteannunci.it, www.tribunale-bari.giustizia.it;

- almeno 45 giorni prima della data della vendita, mediante pubblicazione per estratto su quotidiano di informazione locale, affissione di n. 30 manifesti nel Comune in cui è sito l'immobile, invio dell'estratto, attraverso servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile pignorato.

Bari, 6 giugno 2024

Il Professionista Delegato

avv. Giovanni Chicco