

**TRIBUNALE DI BARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**Procedura esecutiva R.G.Es. Imm. N° 1237/2012**

- Giudice: dott.ssa Chiara Cutolo -

(delega al professionista n. 413/2013)

L'avv. **Fabio Vito LETIZIA**, con studio in Bari, al v.le della Repubblica n. 71/G, professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni, al compimento delle operazioni di vendita del bene immobile di cui alla procedura esecutiva in oggetto emarginata,

ai sensi degli articoli 570 e ss. c.p.c.

**AVVISA CHE**

**lunedì 20 gennaio 2025, a partire dalle ore 12:00**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (**con esclusione del sabato e della domenica**) e, dunque, **fino alle ore 12:00 di lunedì 27 gennaio 2025**, 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, analiticamente descritti nella relazione di stima depositata dal perito stimatore nominato dal Tribunale, CTU Arch. Raffaella CORONELLI, allegata al fascicolo della procedura esecutiva, che dovrà essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne i titoli abitativi, gli eventuali abusi esistenti, il rispetto delle norme edilizie, la possibilità di ottenere il certificato di agibilità, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui seguenti beni:

**LOTTO UNICO: piena proprietà per intero.**

VILLINO MONOFAMILIARE sito in Cassano delle Murge (BA), complesso residenziale "2M" in località "Lagogemolo-Incoronata" (zona Mercadante), contraddistinto dalla lettera "B", interno 5, della superficie commerciale di mq. 92,28 composto da ampio soggiorno, angolo cottura, n.2 camere da letto, ripostiglio, bagno, lavanderia e vano deposito, con veranda coperta ed area pertinenziale a verde di circa 190 mq., piano terra;

in catasto fabbricati Comune Cassano delle Murge al fg. 34, ptc. 10, sub. 1, piano T, cat. A/7, vani 3,5;

L'immobile oggetto di vendita costituisce parte del complesso residenziale "2M" sito in Cassano delle Murge(BA), alla periferia dell'abitato in zona Foresta di Mercadante e nei pressi della Sala Ricevimenti "Il Portico".

L'immobile oggetto di vendita, in stato di manutenzione/conservazione buona, è

occupato dal debitore.

VALORE PERIZIA: € 90.000,00 (euro novantamila/00)

**PREZZO BASE del lotto: € 30.500,00 (euro trentamilacinquecento/00)**

**OFFERTA MINIMA** per la partecipazione all'asta: € 22.900,00 (euro ventiduemilanovecento/00), pari al 75% del prezzo base d'asta

**RIALZO MINIMO**: nell'eventuale gara, € 2.000,00 (euro duemila/00)

**IVA A PARTE** OVE PREVISTA, come per legge.

Dalla documentazione depositata in atti risulta, tra l'altro, quanto segue:

CONVENZIONI URBANISTICHE

L'intero complesso nel quale è ubicato il fabbricato oggetto di vendita risulta essere stato costruito a seguito ed in conformità di concessioni edilizie nn. 8485 del 25.07.1981 (pratica edile n.317/77); con successiva concessione edilizia n°214/1986 rilasciata in data 09.09.1986 veniva autorizzata la "costruzione di una veranda coperta in c.a. con relativi pilastri alla villa sita in Cassano delle Murge in loc. Lagogemolo lotto B int. M5" da realizzarsi lungo le pareti libere nord-est-ovest del villino.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla relazione di stima dell'esperto - Arch. Raffaella CORONELLI - si rileva che:

a) lo stato di fatto dei suddetti immobili presenta delle difformità abusive rispetto a quanto assentito, consistenti in: **1)** una (non prevista) chiusura - con opere murarie permanenti non autorizzate - della parte est della veranda coperta realizzata a seguito della concessione n. 214/86, nonché di parte dell'area a verde ad est sul retro dell'immobile, diretta a realizzare dei vani per un incremento di superficie non autorizzato per circa mq. 36; **2)** una difforme distribuzione interna degli ambienti (per la parte coperta volumetricamente legittima);

b) non risulta depositata presso il Comune di Cassano delle Murge alcuna richiesta di variante o di concessione in sanatoria;

c) nella relazione di stima dell'esperto, Arch. Raffaella CORONELLI, si legge che le opere abusive di cui al precedente punto 1) non risulterebbero sanabili ex art. 36 L. 380/2001, mentre non si è in grado di stabilire se le stesse opere rientrino nei termini di sanabilità previsti dalla L. 326/2003; in ogni caso il costo del ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli autorizzativi è stato stimato in Euro 12.000,00 (eurododicimila), ed è stato già scomputato dal prezzo assunto quale base d'asta; per quanto concerne

invece le opere interne difformi di cui al precedente punto 2), il perito ha ritenuto le stesse sanabili con oneri quantificabili in Euro 2.000,00 (euroduemila), importo anche questo già scomputato dal prezzo assunto quale base d'asta.

#### AGIBILITA'

L'immobile è fornito di autorizzazione di abitabilità del 26.02.1985 (pratica n.317/77), rilasciato dal Comune di Cassano delle Murge.

#### ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI

In particolare si evidenzia la presenza di un *procedimento penale* relativo all'allaccio delle villette del "Villaggio M2" alla rete fognaria pubblica e la volontà del Condominio di procedere a lavori urgenti al fine di regolarizzare lo "scarico fognario" delle unità immobiliari (ogni informazione in merito potrà essere reperita contattando l'Amministrazione Condominiale del "Villaggio M2" affidata alla Global Gestioni srl, MAIL: info@globalgestioni.it - PEC: info@pec.globalgestioni.it - Tel. 0802480905).

#### VENDITA SENZA INCANTO

##### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

1. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, ad esclusione della parte debitrice e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può presentare, personalmente o a mezzo di procuratore legale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c., offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.

2. Le offerte di acquisto dovranno 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 del GRUPPO EDICOM: [doauction.it](http://doauction.it) .

3. **L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabato, domenica e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e, dunque, entro le ore 12:00 di lunedì 13 gennaio 2025, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

4. 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.

5. 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 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 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.

6. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

7. L'offerta dovrà contenere l'indicazione:

✓ dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

✓ dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;

✓ del numero o ogni altro dato identificativo del lotto;

✓ del referente della procedura (Delegato);

✓ della data e dell'ora di inizio delle operazioni di vendita;

✓ del prezzo offerto e del termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

✓ dell'importo versato a titolo di cauzione;

- ✓ della data, dell'ora e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- ✓ del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ dell'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**8.** All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ copia del documento d'identità 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 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.

**9.** 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 bancario aperto **presso la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA n. 22504** intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. utilizzando le seguenti coordinate bancarie:

**IBAN IT96Z010050419900000022504**

**10.** Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n. 1237/2012 R.G.E., versamento cauzione**" ed indicazione del numero del lotto come innanzi indicato, **dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito delle somme avvenga entro il giorno fissato per la vendita telematica; in caso contrario**, qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

**11.** L'offerente deve procedere, altresì, 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" ivi presente).

**12.** 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).

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**13.** Il gestore della vendita telematica è la società GRUPPO EDICOM: il portale del gestore della vendita telematica è il sito [doauction.it](http://doauction.it).

**14.** Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

**15.** L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [doauction.it](http://doauction.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.

**16.** La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [doauction.it](http://doauction.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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

17. Nel giorno prefissato il professionista delegato:

✓ verificherà la validità delle offerte dichiarando inefficaci, ai sensi dell'art. 571, c. 2, c.p.c., le offerte pervenute oltre il termine indicato per la presentazione, le offerte inferiori al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità innanzi indicate;

✓ verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;

✓ provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive, dichiarando aperta la gara.

18. 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.

#### **GARA E AGGIUDICAZIONE**

19. **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), a decorrere dalle ore 12:00 di lunedì 20 gennaio 2025 fino alle ore 12:00 di lunedì 27 gennaio 2025 escludendo il sabato, la domenica 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.

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

21. 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 24.

22. Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

23. 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. **Le offerte in aumento, durante la gara, non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (duemila/00).** Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**24.** Qualora gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, 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.

**25.** 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.

**26.** 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.

**27.** 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; resta fermo che la piattaforma [doauction.it](https://doauction.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.

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

✓ tutti i partecipanti, tramite la piattaforma [doauction.it](https://doauction.it), potranno vedere



l'offerta recante il prezzo maggiore ed il delegato potrà verificare l'elenco delle offerte in aumento;

✓ il professionista delegato provvederà, dunque, ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Nello stesso termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del GE gli oneri tributari nonché le ulteriori spese (di cui ai successivi punti) oltre al compenso del delegato che sarà preventivamente determinato attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari: **in ogni caso non è ammessa la possibilità di rateizzazione del prezzo.**

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

**30.** I predetti immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù, attiva e passiva, e diritto. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno, pertanto, dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**31.** La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'aggiudicazione non pagati dal debitore) 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

**32.** Il compendio immobiliare è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudiziali sono a carico della procedura. Tutti i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e

voltura catastale del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.

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

**34.** La partecipazione alla vendita presuppone e comporta la conoscenza integrale, oltre che del presente avviso di vendita, anche dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima.

**35.** Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato Avv. Fabio Vito LETIZIA, con studio in Bari, al viale della Repubblica 71/G, recapiti:

> cell. 320.19.34.729;

> e-mail [studioavvocatoletizia@gmail.com](mailto:studioavvocatoletizia@gmail.com) .

**36. L'immobile potrà essere visitato esclusivamente da coloro che ne avranno fatto richiesta tramite il Portale delle vendite Pubbliche.**

#### **PUBBLICITA'**

**37.** 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 sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Bari [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it);

✓ 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte a mezzo:

- pubblicazione sul quotidiano "La Repubblica-Ed. Bari" (una volta) ;
- affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita;
- invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile;
- pubblicazione sul portale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it) oltre che sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati.

Bari, 30 settembre 2024

**Il Professionista Delegato**

**avv. Fabio Vito LETIZIA**