
TRIBUNALE DI BARI
II SEZ. CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Emilia Brescia, iscritta presso l'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio in Bari, alla via Dieta di Bari n. 40, professionista delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 438/2019 R.G.E.I. -Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 28/04/2022

avvisa

che il giorno **29 gennaio 2025, a partire dalle ore 16:00**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e delle festività secondo il calendario nazionale) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona tramite la piattaforma www.astepubbliche.notariato.it dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione estimativa in atti allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

Appartamento a destinazione residenziale, al piano primo di uno stabile condominiale ubicato a Turi in via Casamassima, 81/A in zona semicentrale della località. E' ubicato al primo piano di un fabbricato dislocato su cinque livelli di piano i cui collegamenti verticali tra i piani del palazzo sono garantiti tramite un vano scala dotato anche di ascensore.

L'unità immobiliare è costituita da un vano ingresso, un soggiorno, tre camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, un vano dispensa, tre balconi praticabili ed un posto auto scoperto nel cortile condominiale per una superficie complessiva commerciale di mq. 145. Catastalmente identificato al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Bari – Comune di Turi, al foglio di mappa n. 20, particella 52, subalterno 17, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, rendita € 570,68. L'unità immobiliare, attualmente occupato dal debitore esecutato, necessita di alcune regolarizzazioni a seguito di alcuni interventi eseguiti internamente senza i necessari titoli edilizi.

Prezzo base € 42.806,25*(euro quarantaduemilaottocentosei virgola venticinque).

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: € 32.104,69*(euro trentaduemilacentotquattro virgola sessantanove).

Offerta minima in aumento: € 1.000,00* (euro mille virgola zero zero).

Dalla perizia di stima a firma del CTU arch. Vincenzo Errede, relativamente al lotto innanzi descritto, emerge che dal confronto della documentazione con lo stato dei luoghi rilevato la pianta “tipo” autorizzata nel progetto in variante del 1978 prevede una differente distribuzione interna di alcuni ambienti: erano previsti in progetto, infatti, due piccoli ambienti destinati a ripostiglio e guardaroba. Tali ambienti non sono stati realizzati evidentemente al fine di rendere più ampi gli altri vani adiacenti. Tali differenze risalgono probabilmente all’epoca di realizzazione delle opere edili: la planimetria catastale già elaborata nel marzo 1978 riporta, infatti, uno stato dei luoghi più attinente alla realtà rispetto al progetto comunale. Tuttavia anche l’elaborato planimetrico del Catasto riporta piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi e necessita pertanto di variazione: la zona sud dell’appartamento presenta due balconi, diversamente da quanto riportato nell’elaborato grafico secondo cui esisterebbe un unico balcone; differente è altresì la posizione della porta di accesso al soggiorno rispetto a quanto rilevato. Le modifiche non dichiarate e, dunque, non autorizzate urbanisticamente, non hanno comunque generato variazioni di sagoma e volume, pertanto risultano regolarizzabili previa presentazione di istanza per l’ottenimento del titolo in “sanatoria” ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001.

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- Offerte di acquisto. Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, è ammesso a presentare offerta per l’acquisto del compendio immobiliare pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore NOTARTEL SPA

L’offerta comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 di mercoledì 22 gennaio 2025**, 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.

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;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- 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'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, 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 "Proc. Esecutiva n..... R.G.E.-Trib. Bari, lotto n....., 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 in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "PROC.ESEC.IMM. N. 438/2019 RGE"** acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro SPA-Bari-Palazzo di Giustizia-**IBAN:IT11Z0100504199000000006865**.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n.....R.G.E., lotto n., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

2. Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il gestore designato per della vendita telematica è **NOTARTEL SPA**;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astepubbliche.notariato.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astepubbliche.notariato.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti, avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astepubbliche.notariato.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e 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;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

4. Gara e aggiudicazione

- a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara 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. **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi, dal 29 gennaio 2025 ore 16,00 alle ore 16,00 del 05 febbraio 2025.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591-bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al 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 www.astepubbliche.notariato.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma; -
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma www.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.

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 (in caso di bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal GE e perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario e il relativo importo che sarà indicato dopo l'aggiudicazione dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero 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 e 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 90 giorni prima della data della vendita stessa sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it a cura del soggetto all'uopo incaricato; lo

stesso soggetto incaricato dei servizi pubblicitari provvederà a dare pubblicità dell'avviso di vendita almeno 45 giorni prima della data della vendita stessa mediante pubblicazione per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co.3, nonché postalizzando l'estratto per la pubblicità ai residenti, attraverso il servizio di Postal Target, nelle adiacenze dell'immobile staggito, e inserendolo a mezzo internet sul portale www.asteannunci.it.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta professionista presso il suo studio.

Per la visione dell'immobile staggito si invitano gli interessati ad inserire la relativa richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche. Ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato (tel. 080 9265310; email:avv.emiliabrescia@gmail.com).

Presso il Tribunale di Bari, 2° piano Sezione Esecuzioni Immobiliari, contattando l'ufficio EDICOM stanza n° Y, dalle ore 9.00 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 ed al numero 0805722975, è possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie. Ulteriore assistenza è fornita anche tramite l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Bari, Via Roberto da Bari 135 e al numero di tel. 0586095319, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 12:00, e sul sito internet www.Astegiudiziarie.it e www.Asteannunci.it.

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Si informa, inoltre, che, in virtù di convenzione intercorsa tra ABI e Tribunale di Bari, gli interessati all'acquisto hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti. Ogni ulteriore informazione, nonché l'elenco degli istituti bancari convenzionati sono disponibili sul sito <https://www.abi.it/Pagine/Normativa/Affari-Legali/Procedure-esecutive-Aste-immobiliari.aspx>.

Bari, 22 ottobre 2024

La professionista delegata

Avv. Emilia Brescia