

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

PROC. ES. 45/2020 R.G.E.S.- G.E. Dott.ssa Marisa Attolino

delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Dott. Antonio Quercia

come da ordinanza di delega del 21.10.2021

Il sottoscritto Delegato, visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c.;

visto quanto disposto con l'ordinanza di vendita emessa nella presente procedura;

visto il D.L. n. 83/2015 convertito nella Legge n. 132/2015,

AVVISA

I NOTIZIE PRELIMINARI

- 1) **vendita fissata il giorno 25 marzo 2025 ore 16,00;**
- 2) **termine per la presentazione delle offerte 18 marzo 2025, ore 12.00;**
- 3) **data fine gara 1 aprile 2025 ore 16,00;**
- 4) gestore designato Astalegale.net S.p.A. - portale della vendita www.spazioaste.it;
- 5) referente della vendita: Dott. Antonio Quercia - delegato;
- 6) la sede presso cui si svolgeranno le operazioni è in Bari, via Mauro Amoruso 15, procederà alla vendita con modalità telematica;
- 7) descrizione degli immobili:

Lotto unico

Unità immobiliari site nel Comune di Noicattaro (BA), alla Via Regina n. 57, costituite da un appartamento ubicato al primo piano e vano ripostiglio al piano ammezzato tra il piano terra e il primo piano, nella medesima palazzina ad angolo con via Siciliani, con atrio e vano scale in comune.

L'abitazione ha l'estensione di circa mq 88,00;

Il vano deposito ha l'estensione di circa mq 7.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro:

- l'abitazione: al Foglio 34, Particella 748, Subalterno 4, Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza Vani 4,5 (88 mq al primo piano), R.C. Euro 290,51;
- il vano deposito: al Foglio 40, Particella 1164 , Subalterno 11, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7 mq al piano ammezzato, R.C. Euro 15,18.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile presenta una difformità relativa alla presenza di una finestra nel vano soggiorno dell'appartamento, il cui costo di adeguamento ai fini amministrativi è stato già decurtato nella valutazione di stima.

Da informazioni assunte dal debitore è emerso che non vi è un bilancio condominiale, l'unica spesa ripartita è il costo relativo al consumo di acqua per il quale non ci sono pendenze; si specifica che non è stato possibile verificare tali informazioni in assenza di documenti ufficiali.

Prezzo base - **Euro 53.000,00**;

Rilancio minimo - **Euro 2.650,00** pari al 5% del prezzo base.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Offerta minima - **Euro 40.000,00** pari al 75% del prezzo base.

Si rinvia espressamente alla relazione peritale dell'Ing. Salvatore Carannante depositata in data 27.10.2020 (ed alla documentazione depositata nel mese di settembre 2024), anche con riferimento ad oneri e pesi gravanti sui beni.

E' onere dell'offerente prenderne visione.

8) **IBAN PER VERSAMENTO CAPARRA: IT 65 E 01005 04199 000000006030**;

9) **Il pagamento e il saldo del prezzo non sono rateizzabili**

II - PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 10) Le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre il quinto giorno lavorativo antecedente la data fissata per la vendita (esclusi quindi: sabati, domeniche, festivi).
- 11) Non potranno presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.
- 12) 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 designato.
- 13) 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 la vendita nell’avviso di vendita telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) 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).

17) Mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

18) 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:

- i- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- ii- 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;
- iii- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- iv- 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;
- v- 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;
- vi- 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.

19) L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

20) L'offerta dovrà contenere:

- i- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ii- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- iii- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- iv- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- v- la data delle operazioni di vendita;
- vi- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- vii- l'importo versato a titolo di cauzione;
- viii- 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 45/2020 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione",
- ix- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- x- 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;
- xi- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

21) All'offerta dovranno essere allegati:

- i- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- ii- 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;
- iii- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- iv- 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);
- v- 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;
- vi- 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;
- vii- 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;
- viii- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), 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.

22) 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.

- 23) 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.
- 24) 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.
- 25) Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, il sottoscritto delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà 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).

III - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

- 26) L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica.
- 27) Il giorno indicato per la vendita si procederà all'apertura e all'esame delle offerte, nonché alle operazioni di gara con modalità telematiche e con le tempistiche espressamente indicate nell'ordinanza di vendita e di seguito riportate nel presente avviso.
- 28) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale sopra individuato.
- 29) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

30) 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 designato 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.

31) Nel giorno prefissato il Delegato:

- i- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- ii- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- iii- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- iv- 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;
- v- dichiarerà aperta la gara.

32) Il sottoscritto delegato precisa che 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.

IV GARA E AGGIUDICAZIONE

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

34) In caso di unica offerta valida,

- i - il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto 36.
- ii- nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

35) In caso di più offerte valide:

- i- 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.
- ii- Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.
- iii- 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.

36) 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.

37) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi, a partire dalla data e dall'ora sopra indicati al punto 2. 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.

38) In ogni caso e salvo quanto stabilito al punto 36 : 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.

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

- i- tramite la piattaforma come sopra individuata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- ii- il delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

40) tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata 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 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.

41) 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, da computarsi escludendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale).

42) Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato:

- i- non potrà depositare eventuali istanze di proroga;

- ii- dovrà segnalare l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge);
- iii- segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.

43) In caso di aggiudicazione, il Delegato depositerà telematicamente entro il giorno lavorativo successivo, escluso il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita.

V CONDIZIONI DELLA VENDITA

44) 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;

45) 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.

46) 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.

- 47) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- 48) Presso l'Ufficio di Gruppo Edicom sito presso il Tribunale di Bari, alla P.zza E. De Nicola n. 1 ed al numero telefonico del Gestore designato per la vendita 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.
- 49) Ulteriore assistenza è fornita anche dal sottoscritto Delegato (email: studioquercia@libero.it).
Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

VI – PUBBLICITA'

Il delegato dovrà curare che sia data pubblica notizia della vendita con le modalità individuate nell'ordinanza e precisamente:

- 50) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".
- 51) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita. Per le responsabilità connesse al trattamento dei dati ai fini della normativa sulla privacy e le responsabilità connesse alla corretta esecuzione degli adempimenti previsti per la pubblicazione sui predetti siti, la società accetterà le richieste di pubblicazione esclusivamente dal

Professionista delegato. Il Professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita al Soggetto incaricato della pubblicità.

52) Il pagamento dovrà essere eseguito dal Professionista Delegato tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al Soggetto incaricato. In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il Delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

53) Altre pubblicità: almeno 45 giorni prima della data della vendita:

- i- l'avviso verrà pubblicato sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità;
- ii- Verranno affissi 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo;
- iii- Verrà postalizzato l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio Postal target, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019);
- iv- Verrà inserito a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari (ovvero sul portale www.asteannunci.it e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019).

Bari 5/12/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Antonio Quercia