

**TRIBUNALE DI BARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 74/2016.

**G.E. Dott. RUFFINO**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA**

Il sottoscritto dott. Fabrizio Tanzarella, commercialista, con studio a Monopoli, delegato ai sensi dell'art. 591 bis. C.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa R. Simone, al compimento delle operazioni di vendita del bene immobile di cui alla procedura esecutiva n. 74/2016, provvedimento del 13/10/2016, promossa a norma dell'art. 490 E 570 c.p.c.

**AVVISA**

**che il giorno VENERDI' 11 APRILE 2025 a partire dalle ore 11,00, e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica), e dunque fino alle ore 11,00 del giorno VENERDI' 18 APRILE 2025, sulla piattaforma telematica raggiungibile al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), si procederà alla vendita senza incanto con modalità esclusivamente telematica, ed eventuale gara telematica asincrona, dei seguenti beni immobili, meglio indicati ed analiticamente descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto, Ing. Giorgio Sblendorio, depositata nel fascicolo della procedura esecutiva, che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni:**

**LOTTO UNICO**

**Prezzo Base:€.46.400,00 (quarantaseimilaquattrocento/00);**

**Offerta minima €. 34.800,00 pari a circa il 75% del prezzo base dell'asta.**

**Rilancio minimo in aumento: €. 5.000,00.**

## **DESCRIZIONE LOTTO (UNITA' IMMOBILIARE)**

Locali - deposito siti in Bari, via Carmelo Borg Pisani, n. 40/C - 40/D - 40/E, della superficie complessiva di mq. 150 circa, di cui mq. 108,35 di locale deposito e mq. 41,07 di cortile interno. La superficie commerciale è di mq. 171,83 circa, l'altezza utile di m.3,80 circa. Attualmente l'unità immobiliare è divisa in tre distinti locali - deposito, di cui 40/D e 40/E comunicanti tra loro attraverso una porta.

Ubicati a piano terra, di un fabbricato condominiale, composto di piano terra e sei piani superiori oltre terrazzo. Il pavimento dei locali è in graniglia di cemento, con rivestimento in ceramica (h. = m. 1,50 circa), intonaco civile sulle pareti e soffitti, con pitturazione a ducotone e soffitti a tempera.

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - anche in relazione alla vigente normativa urbanistica - con tutte le servitù attive e passive risultanti dai titoli di provenienza e dalla documentazione in atti e come descritto nella relazione di stima redatta dal consulente del tribunale, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura. L'onere dell'eventuale sistemazione dell'unità immobiliare in base alla corrispondente planimetria e proprietà della unità immobiliare sarà a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art. 40, comma sesto della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

### **Dati catastali**

L'immobile censito all'Agenzia del Territorio del Comune di BARI, Catasto Fabbricati, foglio 120, particella 138, sub 2, foglio 120, particella 139, sub 45, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 112 mq., superficie

catastale 130 mq., via Carmelo Borg Pisani, 40/C - 40/D - 40/E, piano terra T, rendita catastale €. 1.139,51.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale *www.fallcoaste.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 nell'avviso di vendita telematica (per esempio se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno venerdì 11 aprile, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12 di venerdì 04 aprile)**, 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, ovverossia 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 posta elettronica certificata

all'indirizzo innanzi indicato 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, comma 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 partita 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 comma 2, D.M. 26.2.2015. In caso di partecipazione del procuratore, questi dovrà essere munito di procura speciale autenticata dal Notaio. Solo gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex artt. 579, ultimo comma, e 583 c.p.c.

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, salvo che il coniuge 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 interdetto, inabilitato o 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, all'offerta dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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 (Delegato);
- la data 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), esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo;
- 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 Immobiliare n.74/2016 R.G.E., Lotto unico, 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 le offerte e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, o del legale rappresentante in caso di società o persona giuridica;

- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione dell'avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'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.

**Offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà 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 a «Proc. Esecutiva Immobiliare. n. 74/2016», acceso presso B.N.L., ag. Palazzo di Giustizia di Bari, IBAN IT12L010050419900000068792.**

**Il bonifico, con causale «Proc. Esecutiva Immobiliare n. 74/2016 R.G.E., 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 (pari ad € 16,00) **con modalità telematica**, salvo i casi di esenzione previsti dal D.P.R. 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](https://pst.giustizia.it).

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

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati esclusivamente tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito *www.fallcoaste.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 delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione e del bollo entro i termini su indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive dichiarando aperta la gara.

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.

#### **MODALITÀ DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

**a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) con inizio dalle ore 11,00 del giorno venerdì 11 aprile 2025, e scadenza alle ore 11,00 del giorno venerdì 18 aprile 2025, (stabiliti in giorni lavorativi escludendo sabato e festività secondo 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 si precisa al 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 Professionista 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.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base su indicato, in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), **il Professionista Delegato** ex art. 591 *bis*, comma 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 a 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, comma 3, c.p.c.. Il Delegato si asterrà invece dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., 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.fallcoaste.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 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) è 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 potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, a **«Proc. Esecutiva Immobiliare n. 74/2016 R.G.E.»** nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro **120 giorni** dall'aggiudicazione (in caso di bonifico bancario, l'accredito sul conto intestato alla procedura dovrà essere visibile entro tale termine), esclusa ogni rateizzazione del prezzo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal GE perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587c.p.c..Il Delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente entro il più breve tempo possibile.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente anche locativo, 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, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e degli anni precedenti 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.

2. Eventuali opere eseguite in parziale difformità dalla licenza di costruzione sono sanabili in base all'art. 34, comma 2, D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (ex art. 12 legge 47/1985), ove ne ricorrano i presupposti di legge. Inoltre, in base all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, e sempre ove ne ricorrano i presupposti di legge, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria.

3. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura

del Professionista Delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che sono a carico dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.

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

5. In caso di vendita di immobile ad uso abitativo l'aggiudicatario, ai fini dell'imposta di registro, potrà richiedere la tassazione sul valore determinato in base alla rendita catastale ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pagato, come consentito dall'art. 1, comma 497, Legge 31.12.2005 n. 266.

6. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e del presente avviso.

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

#### PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblicità almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica "Portale delle Vendite

*Pubbliche*", nonché sul portale nazionale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.giustizia.it](http://www.tribunale.bari.giustizia.it) e sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it).

Il presente avviso sarà altresì pubblicato, per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita sul quotidiano "La Repubblica", nonché attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti.

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 supporto tecnico ed informativo per la compilazione delle informazioni necessarie, dal Gruppo Edicom Spa presso il Tribunale di Bari, 2° piano Sezione Esecuzioni Immobiliari, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle 13:00, nonché al numero di telefono 0805722975.

Ulteriore assistenza è fornita dal professionista delegato alla vendita dott. Fabrizio Tanzarella, con studio in Monopoli (BA), via Ludovico Pepe n.16, tel.3938423077, e sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). Visite esclusivamente mediante preventiva richiesta online tramite il link "prenota una visita" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Bari, 20 DICEMBRE 2024

Il Professionista Delegato

(Dott. Fabrizio Tanzarella)

