

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI
Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI
tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529
E-mail: studio_massari @libero.it
pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA
Procedura esecutiva n. 513/2022 R.G.E.
(delega n.366/2023)

La sottoscritta **Dott.ssa Manuela Monica Danila Massari** (C.F.: MSSMLM76H70A662U), con studio in Bari, Via Rodolfo Redi n.3, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Chiara Cutolo, con provvedimento del 22/11/2023 al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in calce descritti,

AVVISA

che il **7 MAGGIO 2024 a partire dalle ore 10** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e dei festivi) e, pertanto sino alle **ore 10 del giorno 14 MAGGIO 2024**, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.doauction.it si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia di stima dell'Arch. Anna Mesto Ursini, datata 18/10/2023, allegata al fascicolo della procedura esecutiva, che dovrà essere consultato 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 seguenti beni:

LOTTO UNO

Trattasi di due bene e più precisamente:

Bene N° 1 - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.

Trattasi di piazzale funzionale all'attività produttiva sito in Bari in una zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. Il suolo è in posizione prospiciente la via Sopramarzo e ha accesso dalla predetta via.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 265, Qualità soppresso - Fg. 15, Part. 159, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 159, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8, Rendita €. 2262,50, piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente in Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere) di cui all'art. 31 e all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Superficie convenzionale complessiva di 1915,00 mq circa.

Il bene è locato con contratto opponibile alla procedura esecutiva.

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e sito in Bari alla via Sopramarzo n. 3, in una zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. All'immobile si accede dal piazzale costituente il Bene n. 1 del presente Lotto.

L'abitazione è divisa in due unità tra loro distinte e non comunicanti, ciascuna di esse composta di due vani e un bagno e da una veranda esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 159, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3, classe 4, consistenza 6 vani, Superficie catastale 227 mq, Rendita €. 852,15, piano T .

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente in Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere) di cui all'art. 31 e all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

La Superficie totale commerciale è di circa 176,99 mq.

Il bene è in possesso dell'esecutato.

Prezzo base: €. 202.795,00 (euro duecentoduemilasettecentonovantacinque/00);

Offerta minima ammissibile: €. 152.097,000 (euro centocinquantaduemilanovantasette/00);

Rilancio minimo di €. 10.000,00 (diecimila/00).

* * *

Provenienze:

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

- gli atti di acquisto originari dei beni sono:

- l'atto di compravendita per notar Vito D'Ambrosio Rep. n. 38410, Racc. n. 6770, del 20/02/1967, trascritto a Trani il 4/3/1967 al n. 10576, in forza del quale veniva acquistato il terreno identificato al Fg 15 con la particella 158 subalterno b, di are 6.96, successivamente identificata quale P.la 265, quest'ultima soppressa e inglobata nella P.la 159;

- l'atto di compravendita per notar Vito D'Ambrosio Rep. n. 39200, Racc. n. 6971, del 27/07/1967, trascritto a Trani l'8/8/1967 al n. 33322, in forza del quale veniva acquistato il terreno identificato al Fg 15 con la particella 159 di are 14.46, che successivamente alla fusione con la P.la 265, risultava di consistenza pari a are 21.42;

Si rileva e precisa che: in forza di successione della precedente proprietaria, deceduta in data 23/01/1984, i figli e congiunti risultavano eredi della particella 265 (ex 158/B) del Fg 15 di are 6.96 e la successione veniva trascritta a Bari in data 7/04/1993 al n. 11564.

Con atto a rogito notar Francesco Amendolare Rep. n. 54305, Racc. n. 15682 del 23/11/2007, trascritto a Bari il 12/12/2007 (Allegato 11), in virtù di compravendita venivano venduti alla società esecutata gli immobili identificati al Fg. 15, con le particelle 159 sub 1 e sub 2, in tale atto la provenienza agli alienanti veniva indicata esclusivamente in virtù della successione suindicata e pertanto con riferimento alla sola particella 265, senza menzione alcuna alla provenienza della particella 159;

Regolarità urbanistiche, di edilizia del bene e catastali.

Per i beni 1 e 2: L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Bene n. 1: il suolo risulta unito di fatto e senza soluzione di continuità con il piazzale adiacente, distinto in catasto allo stesso foglio, particella 451, u.i.u. estranea alla presente procedura. Per la suddetta ragione non si è potuto riscontrare la corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il Bene, come rappresentato nella planimetria catastale e nell'estratto di mappa presente in atti della relazione peritale, fermo restando che la corrispondenza dimensionale è rilevabile dalla sovrapposizione dei confini della particella catastale sull'ortofoto estratto dal sito della Regione Puglia webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato, con i limiti di tale ausilio informatico e per quanto è stato possibile accertare dalla mappa satellitare. Dalla predetta documentazione, si evince che la particella costituente il Bene de quo ha una forma irregolare trapezoidale e ha superficie catastale pari a circa mq 1.915,00, considerata la consistenza del suolo al netto della consistenza catastale dell'area di sedime del Bene n. 2 del presente Lotto. Si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 450/1999, atteso che non si è rinvenuta la presenza del corpo di fabbrica attestato sul lato Nord-Ovest, individuato nell'elaborato di progetto come "Corpo a Nord" e distinto catastalmente quale sub 1-A.

Si significa che dell'atto di provenienza del Bene, Rep. n. 54305, Racc. n. 15682 del 23/11/2007, si evince che il piazzale è pertinenza esclusiva del corpo di fabbrica attestato sul lato Nord-Est, individuato nell'elaborato di progetto come "Corpo a Nord" e distinto catastalmente quale sub 1-A, per definizione appartenente ai "fabbricati che sono stati costruiti o adattati nel tempo per esigenze particolari e speciali di un'attività commerciale e che non sono soggetti a cambio di destinazione", immobile all'attualità non più presente in situ.

Bene N.2: si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nel predetto elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 2 - Foglio 15, p.la 159, sub 2. Planimetria stato dei luoghi", la planimetria catastale, e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 450/1999 e si sono rilevate le seguenti discordanze, inerenti essenzialmente la divisione del Bene in due unità distinte che, per comodità di relazione vengono denominate Unità 1 e Unità 2, con la correlata diversa distribuzione degli spazi interni:

nella Unità 1: - realizzazione del disimpegno in luogo del bagno; - realizzazione di bagno WC1 in luogo del vano centrale all'Unità 1; - minore ampiezza rilevata del vano centrale destinato a bagno, pari a m 2,27 anziché m 2,98; - realizzazione di porta di accesso all'ambiente LM1 dal disimpegno Dis.1, anziché dal vano centrale all'Unità 1; - maggiore ampiezza rilevata del vano denominato LM1, pari a m 4,40 anziché m 3,64; nella Unità 2 - esigue differenze delle ampiezze dei tre vani componenti l'unità; - minore lunghezza del corridoio e

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

annessione della relativa superficie alla contigua stanza LM2; - maggiore profondità del vano LM2, pari a m 4,85 anziché m 3,38.

Con riferimento alla planimetria catastale si osservano le seguenti ulteriori discordanze: - l'altezza interna rilevata dell'abitazione è pari a circa m 2,75, anziché m 2,70; - nella veranda dell'Unità 2 è stata realizzata una zona destinata a cucinino, separata dalla restante zona verandata da pannellature in vetro.

Con riferimento al progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 450/1999, si osservano le seguenti ulteriori discordanze: - la zona del porticato, antistante il lato Nord ed Est dell'immobile, è stata perimetralmente chiusa da vetrate in modo da realizzare due spazi verandati, annessi rispettivamente alle due unità; - nella veranda dell'Unità 2 è stata realizzata una zona destinata a cucinino, separata dalla restante zona verandata da pannellature in vetro; - l'altezza interna rilevata dell'abitazione è pari a circa m 2,75, anziché m 2,72 nella parte antistante e m 2,83 nella parte retrostante.

Si evidenzia che nel calcolo della consistenza l'area occupata dalle verande è stata conteggiata come porticato, atteso che le zone verandate non sono legittimate dal alcun titolo edilizio e non sono opere ammissibili, trattandosi di immobile assentito a seguito di Condono edilizio, come meglio esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Il titolare catastale di entrambi i beni non corrisponde a quello reale, ma in realtà con riferimento alla mera denominazione della Società eseguita che risulta altresì univocamente identificata dalla medesima Partita IVA, giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Teresa Castellaneta, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali, ivi inclusa la variazione della ragione sociale.

BENE N° 1 - Si rileva in atti l'esistenza di servitù passiva gravante sul Bene, più precisamente trattasi di servitù di passaggio gravante sul lato di confine Est della particella, tratto utilizzato come viabilità di transito veicolare, come rappresentato graficamente nella planimetria catastale e giusta atti di provenienza del Bene, atto di compravendita del 20/02/1967, Rep. n. 38410, Racc. n. 6770, per notar Vito D'Ambrosio (Allegato 9) e atto di compravendita del 23-11-2007, Rep. n. 54305, Racc. n. 15682, per notar Francesco Amendolare.

Ci si riporta integralmente alla perizia depositata dal CTU Arch. Anna Mesto Ursini.

Si fa presente che, in ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni contenute negli artt. 17, ultimo comma, e 40, comma 6, della Legge n. 47/1985 nonché dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001 e il tutto senza responsabilità per la presente procedura.

Confini:

BENE N. 1 confina a Nord e a Nord-Ovest con proprietà del medesimo esecutato, a Est con proprietà del medesimo esecutato e con altra proprietà, a Sud con proprietà del medesimo esecutato e con altra proprietà BENE N° 2 confina sui lati Ovest, a Nord e Est con proprietà del medesimo esecutato, a Sud con altra proprietà.

Stato di occupazione e oneri condominiali:

L'immobile allo stato è occupato dall'esecutato.

Non vi sono oneri condominiali.

* * *

LOTTO DUE

Fabbricato rurale ubicato a Bari (BA) - contrada Sopramarzo, piano terra.

Trattasi di fabbricato rurale con area di terreno pertinenziale, sito alla contrada Sopramarzo, nella Zona Industriale di Bari, zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. All'immobile si accede dai terreni limitrofi, non oggetto della presente procedura, ai quali risulta unito senza soluzione di continuità. Il fabbricato, che attualmente si presenta allo stato di rudere, era originariamente composto da due livelli fuori terra tra loro collegati da una scala interna, ciascun piano constava di due ambienti comunicanti.

Identificato al catasto Terreni del Comune di Bari al Fg. 15, Part. 259, Qualità Ente Urbano, superficie 339 mq; e al catasto Fabbricati al Fg. 15, Part. 259, Sub. 1, Categoria F2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente in Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere) di cui all'art. 31 e all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

La Superficie totale commerciale è di circa 169,37 mq.

Il bene è in possesso dell'esecutato.

Prezzo base: €. 25.910,00 (euro venticinquemilanovecentodieci/00);

Offerta minima ammissibile: €. 19.433,00 (euro diciannovemilaquattrocentotrentatre/00);

Rilancio minimo di €. 3.000,00 (tremila/00).

* * *

Provenienze:

Il Bene è pervenuto alla società esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notar Domenico Memeo Rep. n. 23516, Racc. n. 6641 del 13/03/1997.

Precedentemente era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito notar Carlo Guaragnella Rep. n. 192081, Racc. n. 17034, del 5/12/1984.

Si osserva che la titolarità dell'immobile, come riveniente dall'atto di provenienza a rogito notar Domenico Memeo Rep. n. 23516, Racc. n. 6641 del 13/03/1997, risulta a diversa denominazione societaria avendo identica Partita IVA, trattasi pertanto di mera discrasia di denominazione, atteso che la partita IVA identifica in modo univoco il titolare della società, e vista la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Teresa Castellaneta, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali, ivi inclusa la variazione della ragione sociale.

Regolarità urbanistiche, di edilizia del bene e catastali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Trattasi di fabbricato rurale collabente.

Allo stato dei luoghi si possono tuttavia distinguere i connotati volumetrici e tipologici del fabbricato e i varchi delle porte di accesso e delle finestre, pur se parzialmente tompagnati; inoltre dagli elaborati grafici allegati ai titoli legittimanti il Bene - Autorizzazione n. 15700 del 10/03/1988 e P. di C. n. 354 del 15/01/2009 - si evince che il Bene era costituito da due livelli fuori terra collegati da una scala interna e ciascun piano era composto da due ambienti comunicanti: i dati della consistenza riportati nella tabella rivengono dai su menzionati documenti autorizzativi.

Il bene versa in stato di completo abbandono.

Vi è una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione n. 15700/1988 e al P. di C. n. 354/2008 ed anche nella planimetria catastale presente in atti, che risulta essere l'elaborato planimetrico, riportante la mera sagoma dell'edificio e il contorno del suolo, trattandosi di unità collabente.

Per quanto attiene il suolo pertinenziale, esso risulta unito di fatto e senza soluzione di continuità ai terreni limitrofi, estranei alla presente procedura.

Trattandosi di una unità autonoma non si rileva l'esistenza di parti comuni con altre u.i.u., pur precisando che il terreno risulta unito di fatto con le unità adiacenti estranee alla presente procedura.

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sul Bene.

All'attualità il terreno è incolto ed invaso da erbacce selvatiche e materiali di risulta scaricati abusivamente da ignoti.

Non sono presenti impianti, infissi esterni ed interni, nè rifiniture esterne ed interne.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Sono presenti: Autorizzazione n. 15700 del 10/03/1988 rilasciata dal Comune di Bari per manutenzione straordinaria su manufatto esistente e relativa recinzione del suolo di pertinenza - Contrada "Pantano S. Francesco". Fg 15, part. 259 - 264 - Bari; Autorizzazione n. 371 del 11/05/2000 per rinnovo dell'Autorizzazione n. 15700 del 10/03/1988 rilasciata dal Comune di Bari; Permesso di Costruire n. 354/2008 rilasciato in data 15/01/2009 dal Comune di Bari per ristrutturazione edilizia di manufatto (Rinnovo Prog. 185/2000) in strada del Tesoro - Bari. L'inizio dei lavori sarebbe dovuto avvenire entro un anno dal rilascio del suddetto titolo, per cui, non essendo la comunicazione di inizio lavori depositata agli atti del Comune di Bari, risulta decorso il predetto termine e il titolo ha perso efficacia: si evidenzia quindi che l'aggiudicatario

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

dovrà presentare istanza per ottenere nuovo titolo edilizio per effettuare la ristrutturazione del fabbricato rurale, in forza delle vigenti procedure e leggi di settore.

Ci si riporta integralmente alla perizia depositata dal CTU Arch. Anna Mesto Ursini.

Si fa presente che, in ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni contenute negli artt. 17, ultimo comma, e 40, comma 6, della Legge n. 47/1985 nonché dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001 e il tutto senza responsabilità per la presente procedura.

Confini:

Il Bene confina sul lato Est, Nord e Ovest con proprietà di terzi e sul lato Sud con proprietà del medesimo esecutato.

Stato di occupazione e oneri condominiali:

L'immobile allo stato è a disposizione dell'esecutato.

Non vi sono oneri condominiali.

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerte di acquisto

Chiunque, tranne il debitore personalmente o a mezzo di procuratore legale e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato.

L'offerta di acquisto potrà essere formulata **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore all'indirizzo web: www.doauction.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere **depositata entro le ore 12 del 5° (quinto) giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, ossia entro le ore 12 del 29 APRILE 2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta 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).

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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:

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

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

f) 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 in corso di validità;

g) 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 ex art 583cpc 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.

L'offerta dovrà, altresì, 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 da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura in epigrafe;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esec. Imm.re RGE n. 513/2022, lotto n. (indicare il numero del lotto) – 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;

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

È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

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 eventualmente 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 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 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 di 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 intesto alla "Proc. Esec. Imm.re RGE 513/2022 – Tribunale di Bari", sul seguente **IBAN: IT45Q010050419900000007642.**

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

Il bonifico dovrà riportare la causale “Procedura Esecutiva immobiliare RGE n. 513/2022, lotto n. (indicare il numero del lotto), versamento cauzione”, e dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme versate dovrà risultare il giorno fissato per la vendita e in un congruo tempo anteriore all’apertura della vendita stessa, in caso contrario qualora il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà 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, 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

- a) Il gestore della vendita telematica è la società: Gruppo Edicom;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.doauction.it
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.doauction.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell’ora indicati nell’avviso di vendita.

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.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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Nel giorno fissato dal presente avviso di vendita il professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo della cauzione entro i termini sopra indicati e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte che saranno risultate 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;
- dichiarerà 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

GARA E AGGIUDICAZIONE

La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata per il **7 MAGGIO 2024 alle ore 10 e di scadenza fissata per il 14 MAGGIO 2024 alle ore 10**, stabiliti in avviso di vendita in giorni lavorativi, escludendo il sabato 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.

- 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 anche in caso di mancata presentazione attuata mediante l’accesso nell’area riservata, 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,

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

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.

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. 588-589 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, 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 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 caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591, comma 3, c.p.c. (v. art. 591 bis, comma 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.doauction.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.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.

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).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I cespiti immobiliari vengono venduti 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 o difformità della cosa venduta, 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 quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali non pagati dal debitore come stabilito dalla legge, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura esecutiva de qua.

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

Le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate sono disciplinate dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura né sarà ordinata la liberazione, dietro specifica richiesta dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 cpc.

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari@libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima del perito e di qualsivoglia integrazione.

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

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

A) almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", B) almeno 100 (cento) giorni prima della data fissata, si chiederà la pubblicazione della vendita sul sito del Tribunale www.tribunale.bari.it; C) si provvederà a dare pubblicità con le seguenti modalità: 1) inserendolo per una volta solo almeno 45 (quarantacinque) giorni, prima della data della vendita, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c. previa redazione dell'estratto per la pubblicità; 2) affissione di 30 manifesti nel Comune ove sono gli immobili in vendita (escluso i capoluoghi di provincia); 3) postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio postaltarget); 4) inserendo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel Distretto della Corte di Appello di Bari.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando i su descritti siti web, oppure direttamente dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio, previo appuntamento ai recapiti tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529 E-mail: studio_massari@libero.it pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "prenota una visita" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di rinvia alle norme di legge in vigore.

Bari, 15 Gennaio 2024

Il professionista delegato

Dott.ssa Manuela Monica Danila Massari