

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso di vendita

Procedura esecutiva n. 278/2020 R.G.Es.

Il sottoscritto avvocato Antonio Galantino, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio in Bari alla Via Dante Alighieri n. 33, delegato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari al compimento delle operazioni di vendita ai sensi degli articoli 559, 569, 591 bis c.p.c. e 179 ter disp. att. c.p.c., con disposizione che la vendita sia effettuata con modalità telematica asincrona, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n.32, giusta ordinanza del 23 febbraio 2022, per la procedura esecutiva n. 278/2020 R.G.Es, procede alla vendita dell'immobile pignorato;

tanto premesso

AVVISA

che il giorno **15 maggio 2024, a partire dalla ore 16,30** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica), si terrà la vendita senza incanto ai sensi dall'art.571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica asincrona, della piena proprietà del seguente immobile così come desunta dalla consulenza tecnica di ufficio, alla quale in ogni caso ci si riporta per l'acquisizione delle notizie ulteriori, 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 ed oneri a qualsiasi titolo gravante sui beni, e precisamente:

LOTTO N.1:

Negoziò su un livello in Modugno (BA) alla Via Roma n.102/A, attualmente non occupato, ubicato all'ingresso del centro abitato del Comune di Modugno raggiungibile dalla S.P. 1, sito all'interno della galleria commerciale con ingresso dalla Via Roma n.102/A composto da un'unica superficie di piano terra, con accesso dall'unico ingresso da cui si entra in un'ampia segreteria, un corridoio da cui si accede a n.2 uffici ed a n.1 bagno identificato nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa 23 part. 13 sub.32 cat. C1 Classe 4 (negoziò o bottega), consistenza mq.71, sup. catastale totale mq. 76, Rc. €1.624,41 formante un Lotto Unico, non divisibile, stimato per EURO 56.800,00=(diconsi Cinquantaseimilaottocento/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

PREZZO BASE: € 23.963,00.=

**Offerta minima per la partecipazione pari al 75% della base d'asta:
€ 17.972,00.=**

Offerta minima di aumento: € 2.000,00.=.

LOTTO n. 2

Ufficio su un livello in Modugno (BA) alla Via Roma n.102/A, attualmente non occupato ubicato all'ingresso del centro abitato del Comune di Modugno raggiungibile dalla S.P. 1, sito all'interno della galleria commerciale con ingresso dalla Via Roma n.102/A composto da un'unica superficie di piano terra, con accesso da un ingresso da cui si entra in un'ampia sala riunioni, e a seguire ad un corridoio a servizio di n.3 aule/uffici tra loro comunicanti, n.1 bagno ed un piccolo archivio, che presenta ulteriore ingresso che ad oggi risulta essere chiuso da finestra a tutta altezza essendo il locale ad angolo con il corridoio di servizio della galleria commerciale, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa 23 part. 13 sub.192 cat. A10 Classe 2 (ufficio, studio privato), consistenza 6 vani, sup. catastale totale mq. 119, Rc. € 1.735,30; formante un Lotto stimato per EURO 83.300,00=(diconsi Ottantatremilatrecento/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

PREZZO BASE: € 35.143,00.=

**Offerta minima per la partecipazione pari al 75% della base d'asta:
€ 26.357,00.=**

Offerta minima di aumento: € 2.000,00.=.

All'uopo si precisa che per entrambi i lotti il prezzo base innanzi indicato è inferiore rispetto a quello indicato in sede di CTU considerato l'esito infruttuoso dei precedenti tentativi di vendita

CONDIZIONI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare l'offerta per l'acquisto del compendio pignorato. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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 <https://astetrasparenti.fallcoaste.it>.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno **8 maggio 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 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 ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. 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).

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 D.M. 32/2015:

- il 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 dalla 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. 26.02.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.;
- nel caso l'offerente sia di minore d'età, l'offerta deve essere sottoscritta o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da chi esercita la potestà, 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 rappresentante legale di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del Registro delle Imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o 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., 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.

In ogni caso l'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva,
- l'anno ed il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, e in caso di pluralità di lotti, il numero del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base dell'esperimento d'asta, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo, comunque non superiore a centoventi giorni, dalla aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura esecutiva R.G.Es. 278/2020 Trib. Bari IBAN IT08U010050419900000006365 presso BNL, agenzia c/o Palazzo Giustizia;
- la data, l'ora ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale " Proc. Esecutiva n. 278/2020 R.G.Es., lotto N. 1, versamento cauzione" OVVERO " Proc. Esecutiva n. 278/2020 R.G.Es., lotto N. 2, versamento cauzione"
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella elettronica di posta 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 dove ricevere le comunicazioni previste;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata:

- copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (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 stato addebitato la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto è minorenne copia del documento di 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 è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di 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 certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è presentata 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 di acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che 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 considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 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 tramite bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto di oneri bancari).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA.

- a) il gestore della vendita telematica è la società **Astetrasparenti.it Srl**;
- b) il portale del gestore della vendita telematica è il sito <https://astetrasparenti.fallcoaste.it>;
- c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE.

L'esame delle offerte e lo svolgimento della eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <https://astetrasparenti.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 avrà luogo tramite l'area riservata del sito <https://astetrasparenti.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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed altre 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 ED AGGIUDICAZIONE

a) Le parti possono assistere alla gara on line 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, 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, si procederà a gara telematica, sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato, a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se invece gli offerenti non danno luogo alla gara il Professionista Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi di pagamento più brevi e forme più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, l'offerta presentata per prima. La durata della gara è fissata in 5 (cinque) giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale, a far data dalle **ore 16,30 del 15 maggio 2024 e sino alle ore 16,30 del 22 maggio 2024**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della decadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

e) Se il prezzo offerto è inferiore 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 dalla 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 <https://astetrasparenti.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 all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma <https://astetrasparenti.fallcoaste.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 o mediante uno o più assegni intestati alla procedura, nel termine indicati in offerta, ovvero in mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

CONDIZIONI DI VENDITA GENERALI

1) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto – eventualmente locativo – in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, frutto, onere, ragione e azione e con i proporzionali diritti ed oneri di condominio. La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2) La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; di conseguenza, l'esistenza

di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario del fabbricato potrà, ricorrendone i presupposti e nei casi e termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46, comma V e 40 comma VI della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, sua registrazione, voltura catastale, pagamento delle imposte/o sul valore aggiunto) nonché i compensi del professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario.

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che il bene è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, con spese a carico della procedura. Nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio del bene, per l'eventualità in cui risulti occupato dal debitore o da eventuali terzi senza titolo.

5) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica.

6) Il prezzo indicato a base d'asta prevede che gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale sono a carico dell'acquirente.

7) Non vi è possibilità di rateizzazione del prezzo.

8) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

P U B B L I C I T À

Il presente avviso, per il tramite dello staff di EDICOM Servizi Srl, almeno 90 giorni prima della data della vendita, dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nella denominata "portale delle vendite pubbliche"

Inoltre, 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 allo staff della società Edicom Servizi Srl, la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale

nazionale www.asteannunci.it e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it, di cui la gestione tecnica è affidata alla società.

La pubblicazione dell'avviso e della ulteriore documentazione sarà effettuata sempre dal soggetto incaricato almeno 90 giorni prima della vendita. Inoltre il soggetto incaricato, almeno 45 giorni prima della data della vendita stessa, provvederà ad inserire l'avviso, per una sola volta, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti previsti dall'art. 490, 3° comma, c.p.c; provvederà a redigere l'estratto per la pubblicità; all'affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo, nonché ad inviare l'estratto, attraverso servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Presso il Tribunale di Bari, 2° piano Sezione Esecuzioni Immobiliari stanza n° 9, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 ed al numero di telefono 080/5722975 è possibile ricevere maggiori informazioni ed assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione delle vendite telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie. Ulteriore assistenza è fornita dal Delegato alla vendita avv. Antonio Galantino (tel. 080/5227242-38 – infodesk@avvocatogalantino.it - e sul sito internet www.asteannunci.it. Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il portale delle vendite pubbliche.

Bari, 31 gennaio 2024

Avvocato Antonio Galantino