

Studio Legale Associato
RICCIARDELLI
Via Libertà n.7- 70024 Gravina in Puglia (Ba)
Tel.080.3267585- Fax 080.3222854 –c.f. e p.iva 04323800724
e-mail: ricciardellistudio@gmail.com

TRIBUNALE DI BARI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 174/2021

G.E. dott.ssa Marina CAVALLO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto avv. Domenico Ricciardelli (C.F. RCCDNC53L15E155S) – pec: domenicoricciardelli@pec.giuffre.it – con studio in Gravina (Ba) alla Via Libertà n. 7 (tel. 080/3267585 – fax 080/3222854) professionista delegato alla vendita in virtù di ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Marina Cavallo n. 85/2023,

AVVISA

Che **dalle ore 11,00 del giorno 19 luglio 2024 sino alle ore 11,00 del giorno 26 luglio 2024** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.doauction.it si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella relazione redatta dal tecnico estimatore dott. ing. Andrea Angiola, depositata in data 10.03.2022, allegata al fascicolo della esecuzione, qui da intendersi integralmente riportata e trascritta che dovrà essere consultata dagli eventuali offerenti, i quali, con la formulazione dell'offerta, attesteranno, a tutti gli effetti di legge, di averne preso attenta, integrale ed esaustiva visione. Alla stessa si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, irregolarità, pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di casa di abitazione sita in Acquaviva delle Fonti alla Via Nicola Verroca n. 30, composta da un vano ed accessori a piano rialzato, da un vano e accessori al primo piano e sovrastante soffitta destinata a deposito con pertinenziale terrazzino. Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti al F.M. 46 particella 199 sub 3 piano 1-2-3, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. catastale totale 101,00, Sup. catastale totale escluse aree scoperte 97,00 mq., rendita Euro

216,91

PREZZO BASE RIBASSATO:	€ 34.283,00
OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE:	€ 25.712,00
RILANCIO IN CASO DI GARA:	€ 1.000,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore, e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dei compendi immobiliari pignorati, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale (*art. 579 2° comma c.p.c.*) rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

I procuratori legali (*avvocati*) possono fare offerte "*per persona da nominare*" (*art. 579, ultimo comma c.p.c.*).

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 www.doauction.it

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata, a pena di esclusione, entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12,00 del giorno 12 luglio 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

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione, una somma pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E.I. n. 174/2021 Trib. Bari - IBAN: IT91 Q070 5641 5000 0003 0102 731 acceso presso la BCC Alta Murgia, Filiale di Gravina in Puglia con causale "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 174/2021 RGE Trib. Bari, lotto unico, versamento cauzione*".

L'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare per l'ora e il giorno fissato per la vendita telematica (19 luglio 2024 ore 11,00).

In caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica sopra detta, l'offerta sarà inammissibile.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 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".

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i **dati identificativi** previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o 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 co. 2 D.M. 26.2.2015;
 - per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
 - nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di "*mandatario*", deve essere allegata la copia per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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 (o trasmettere via pec in copia per immagine con attestazione di conformità), nel rispetto del dettato di cui all'art 583 cpc, rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva in favore di quest'ultimo.

L'offerta dovrà inoltre 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 (dati catastali);
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta

minima sopra indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione). **E' 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 "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 174/2021 R.G.E.I. Trib. Bari, 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 l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati e di eventuali integrazioni di perizia.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerta non è efficace:

- se non contiene tutto quanto richiesto nel paragrafo "**CONTENUTO DELL'OFFERTA**",
- se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c.,
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita,
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- 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;
- 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 di identità e 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 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 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.
- se l'offerta è fatta a mezzo di avvocato, deve essere allegata la copia per immagine della procura speciale notarile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

1. Modalità della vendita telematica asincrona

- a)* Il gestore della vendita telematica è la società: ***Gruppo Edicom (Edicom Finance srl e Edicom Servizi srl)***
- b)* Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è il sito web: ***doauction.it***
- c)* Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

2. Esame delle offerte

- a)* L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale: ***doauction.it***
- b)* Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

- c) 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 **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 prefissato (19 luglio 2024) il Professionista delegato:

- verificherà la validità e tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto, rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- 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.

3. Gara e aggiudicazione

- a) Le parti possono assistere alla vendita *online* la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- b) In caso di **unica offerta valida**, il bene è aggiudicato all'unico offerente 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 valide**, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato

aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura, e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

La durata della gara è fissata in giorni 5 lavorativi (escludendo il sabato e le festività), con inizio alle ore 11,00 del giorno 19 Luglio 2024 e termine alle ore 11,00 del giorno 26 Luglio 2024.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato in caso di presentazione della **istanza di assegnazione** ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica.
- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591-bis, co. 3, n. 3) c.p.c. provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete, vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591 – bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
- f) **Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:**
- tramite la piattaforma **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);

resta fermo che la piattaforma **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 inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal G.E. e perderà le somme versate a titolo di cauzione con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale, Iva se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario. Egli dovrà altresì provvedere al pagamento della parte di compenso conforme alla liquidazione eseguita dal Giudice della Esecuzione e preventivamente determinabile utilizzando il prospetto excel di calcolo del compenso adottato dal Tribunale di Bari e consultabile sul sito internet del medesimo Tribunale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità 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, 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, 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 dei beni.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima con eventuali integrazioni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di cui sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese relative alla cancellazione delle formalità tutte gravanti sugli immobili di cui al presente avviso sono a carico della procedura.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

Qualora gli immobili risultino occupati, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà farne espressa richiesta al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo e comunque prima del deposito del decreto di trasferimento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc, come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

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

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta online tramite il link "*prenota visita immobile*" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Infine, il sottoscritto avv. Domenico Ricciardelli

RENDE NOTO

Che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, sezione esecuzioni immobiliari, una convenzione in forza della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, tenendo presente che il mutuo sarà erogabile per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli Istituti di Credito aderenti all'accordo, il cui elenco aggiornato è pubblicato sul sito

del Tribunale di Bari – Pubblicità legale – Mutui.

Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito ivi indicati.

Bari, 03.04.2024

Il professionista delegato
Avv. Domenico Ricciardelli