

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
PROCEDURA ESECUTIVA n° 258/2021 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANTONIO RUFFINO

Il sottoscritto Avvocato Gaetano Scamarcio, con studio in Bari al Corso Alcide De Gasperi n° 292, nella qualità di Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n° 258/2021, giusta delega n° 195/2022 comunicata il 31/5/2022

AVVISA

che il giorno **VENTIDUE LUGLIO DUEMILAVENTIQUATTRO (22/7/2024) ALLE ORE SEDICI (16.00) e per i successivi cinque giorni lavorativi** (con esclusione del sabato e della domenica), **quindi sino alle ORE SEDICI (16.00) del giorno VENTINOVE LUGLIO DUEMILAVENTIQUATTRO (29/7/2024)** si procederà **in via esclusivamente telematica asincrona**, tramite la piattaforma *astetrasparenti.fallcoaste.it*, alla vendita senza incanto del seguente immobile ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.:

- **Lotto Unico**

Piena proprietà di Fabbricato indipendente organizzato su quattro livelli sito nel centro storico di Bitonto con accesso dalla via Pendile civici 29-31 composto da due vani ed accessori al piano terra, da cucina, salone e bagno al primo piano, due vani ed accessori al secondo piano e lastrico solare al terzo piano su cui insiste un vano lavanderia; il tutto collegato a mezzo di una scala interna. Riportato nel N.C.E.U del Comune di Bitonto al fg. 49 particella 990 sub.5, Via Pendile n.25,27,29,31, p.T,1,2,3, categoria A4, cl.2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 238m2, rendita €390,44. Quota di proprietà pari all'intero.

Prezzo base d'asta € 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00)

Offerte minime per la partecipazione € 30.375,00 (trentamiltrecentosettantacinque/00)

Offerte minime in caso di gara € 1.000,00 (euro mille/00)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Ogni offerente, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., potrà presentare la propria offerta di acquisto 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 *astetrasparenti.fallcoaste.it*.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del giorno 15/7/2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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 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).

2. L'offerta di acquisto è irrevocabile (una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto), 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. n° 32/2015:

a) se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio (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 del D.M. n° 32/2015), se coniugato il regime patrimoniale prescelto (in caso di comunione legale vanno indicati anche i dati anagrafici e fiscali del coniuge; per escludere, peraltro, il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata dell'offerente nonché della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- se persona giuridica, la denominazione, la sede legale, la partita IVA ed il codice fiscale del legale rappresentante della Società, munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo, dallo statuto o dalla delibera dell'organo competente;
- 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 (che andrà allegata in copia conforme nella busta telematica);
- 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;

- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare ma solo da un avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, anno e numero di ruolo della procedura;
- c) il numero o ogni altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta") al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- g) il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di mancata indicazione di un termine, il versamento del saldo e degli oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro i 120 giorni dall'aggiudicazione;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'ora ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- j) il codice IBAN del conto utilizzato per il versamento della cauzione;
- k) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- b) documentazione attestante il versamento (segnatamente, 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 stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali;
- d) 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);
- e) 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;
- f) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) 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 che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

4. L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di **cauzione**, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro, Sportello Agenzia c/o Palazzo di Giustizia Bari, Codice IBAN: **IT 20 J 010050419900000006715**

Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n. 258/2021 R.G.E. lotto unico, versamento cauzione**" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione risulti il giorno fissato per la vendita telematica ed 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, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

5. 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 D.P.R. n°447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

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).

6. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1. Il **gestore** della vendita telematica è la Astetrasparenti.it srl;
2. il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito astetrasparenti.fallcoaste.it;
3. il **referente** della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato Avv. Gaetano Scamarcio.

ESAME DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale astetrasparenti.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto 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 astetrasparenti.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base

alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.

All'udienza il professionista delegato:

- a) verificherà la validità delle offerte;
- b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- d) 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;
- e) 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 ED AGGIUDICAZIONE

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

La **durata** della gara è fissata in **giorni cinque (5)** lavorativi decorrenti **dalle ore 16.00 del giorno 22/7/2024 (data di inizio) e sino alle ore 16.00 del giorno 29/7/2024 (data di scadenza)**.

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.

2. 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 4. Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

3. In caso di più offerte valide, 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 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, il sottoscritto 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.

4. Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il sottoscritto professionista delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., renderà edotti gli offerenti.

5. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo) e non vi sono altre offerte, il sottoscritto 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 a deliberare sull'istanza di assegnazione *ex artt. 590 e 591*, comma 3, c.p.c. (cfr. art. 591 *bis*, comma 3, n° 7 c.p.c.). Il sottoscritto professionista delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorché, 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.

6. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma *astetrasparenti.fallcoaste.it* sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al sottoscritto delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il sottoscritto 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 *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.**

MODALITA' DI SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

1. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare il saldo del prezzo di acquisto e le spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento ed i compensi al professionista delegato nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, inderogabilmente entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione nel seguente modo:

Nel caso di credito fondiario:

mediante pagamento diretto allo stesso creditore, ai sensi dell'art. 41, commi 4 e 5 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, nei limiti del complessivo credito ipotecario dello stesso – qualora l'aggiudicatario non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice espropriata – e secondo le disposizioni del G.E. Il pagamento dell'eventuale eccedenza del prezzo

rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito fondiario (o del residuo debito accollato), mediante assegni circolari "non trasferibili" intestati alla procedura esecutiva e da versarsi al professionista delegato.

Negli altri casi:

pagamento al professionista delegato a mezzo di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva.

2. 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.

3. Si precisa che è esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Quanto in oggetto è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come attualmente esistono in dipendenza dello stato dei luoghi, per destinazione del *pater familias* e quali si sono create in conseguenza della situazione di condominio, e con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti, spazi ed impianti del fabbricato di cui è porzione, comuni per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e per destinazione.

2. Quanto in oggetto è venduto libero 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. **Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, ad eccezione degli onorari del professionista delegato per gli incumbenti successivi alla vendita, che sono posti a carico dell'aggiudicatario. Tutti i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.**

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

4. Con riferimento al disposto dall'art. 591 *bis*, 4° comma, c.p.c. ed art. 173 *quater* delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si segnala che dall'esame della relazione tecnica redatta dall'Ing. Domenico Avena e dagli atti di provenienza, è risultato che la costruzione dell'immobile in oggetto, risulta iniziata antecedentemente al 1° settembre 1967 e ha subito interventi di fusione senza realizzazione di opere per le quali è stata presentata in data 22 maggio 2009 DIA n°209/09. L'immobile è stato regolarmente accatastato in data 05.06.2009. Le uniche difformità riscontrate dall'Esperto Stimatore sono ubicate nel piano terra e consistono in: - realizzazione di nuove tramezzature interne al fine di allargare il servizio igienico esistente e creazione di una cabina armadio; - chiusura interna del vano porta nella camera da letto, attualmente utilizzato come testata del letto. Infine, si ravvisa rispetto la planimetria catastale la chiusura dei finestrini del vano scala ai piani primo e secondo. Trattasi di lievi difformità sanabili con CILA tardiva ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis del TUE. In particolare,

L'Esperto Stimatore nella perizia di stima ha così dedotto “*A carico dell'aggiudicatario gravano gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale. L'aggiudicatario dovrà pagare una sanzione di €1.000,00 a titolo di oblazione oltre le spese tecniche per la redazione della Cila e l'aggiornamento della planimetria catastale. Lo scrivente stima in €2.000,00 gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'aggiudicatario*”. Di tali oneri si è tenuto conto nella valutazione del cespite pignorato.

L'aggiudicatario dell'immobile, quindi, se ed in quanto ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

PUBBLICITA'

Della vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., deve darsi pubblica notizia nei modi seguenti:

- a) almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita mediante inserimento del presente avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- b) almeno 100 (cento) giorni prima della data della vendita, mediante la pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Bari *www.tribunale.bari.it*;
- c) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), l'avviso sarà inserito, per una sola volta, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c. a cura di soggetto professionale operante sul mercato che, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità ed alle seguenti ulteriori pubblicità: 1. affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; 2. invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito; 3. inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari (ovvero sul portale *www.asteannunci.it* e relativi siti collegati).

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate presso il mio studio in Bari al Corso Alcide De Gasperi n° 292, tel. 080/9262747.

Bari, data della notifica

Il professionista delegato

Avv. Gaetano Scamarzio