

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 146/2016 R.G.E.

(riunita alle procedure n. 776/2016 e n. 591/2017 R.G.E.)

G.E.: *dott. Marina Cavallo*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il professionista delegato dott. Mariangela Quatraro nella procedura esecutiva n. 146/2016 R.G.E., visto il provvedimento di delega alla vendita n. 412/2017 emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Bari in data 11 ottobre 2017 nonché l'ordinanza dell'11 febbraio 2021, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.; ritenuto necessario fissare la vendita del bene pignorato; visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 settembre 2025**, a partire dalle ore **16,00**, e per i successivi **cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica)**, e dunque fino alle ore **16,00** del giorno **17 settembre 2025**, sulla piattaforma telematica raggiungibile al sito www.astetelematiche.it, si procederà la vendita senza incanto con modalità esclusivamente telematica, ed eventuale gara telematica asincrona, dei seguenti beni immobili, meglio indicati ed analiticamente descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto, Ing. Vito Scirucchio, depositata nel fascicolo della procedura esecutiva, che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO 4: piena proprietà della quota indivisa pari ad **1/2** del locale ad uso deposito con annessa zona servizi e soppalco, posto a piano terra di una palazzina residenziale sita in Polignano a Mare (BA), via Martiri della Resistenza n. 19, con ingresso indipendente, della superficie complessiva di circa mq 151, oltre la zona servizi, di circa mq 21, e il soppalco, di circa mq 15. L'unità immobiliare è riportata in Catasto al fg. 16, p.lla 783, sub. 3, cat. C/2, classe 3, cons. 157 mq, rendita € 518,94.

L'immobile versa in discreto stato di conservazione e manutenzione, ed è dotato di impianti idrico-fognante ed elettrico funzionanti.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 200/2004, e successiva variante; non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Prezzo base del lotto: € 36.960,47 (euro trentaseimilanovecentosessanta/47)

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (75% del prezzo base): € 27.720,35 (euro ventisettemilasettecentoventi/47)

Rilancio minimo: € 2.000,00 (euro duemila/00)

LOTTO 5: piena proprietà della quota indivisa pari ad **1/2** del locale ad uso deposito posto a piano interrato di una palazzina residenziale sita in Polignano a Mare (BA), via Martiri della Resistenza n. 19, della superficie di circa mq 250, divisa in due ambienti, e con accesso da scala comune con le abitazioni ai piani superiori. L'unità immobiliare è riportata in Catasto al fg. 16, p.lla 783, sub. 7, cat. C/2, classe 3, cons. 220 mq, rendita € 727,17.

L'immobile versa in discreto stato di conservazione e manutenzione, ed è dotato di impianti idrico-fognante ed elettrico funzionanti.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 200/2004, e successiva variante; non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Prezzo base del lotto: € 40.341,80 (euro quarantamilatrecentoquarantuno/80)

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (75% del prezzo base): € 30.256,35 (trentamiladuecentocinquantasei/35)

Rilancio minimo: € 2.000,00 (euro duemila/00)

LOTTO 6: piena proprietà della quota indivisa pari ad **1/2** del deposito e annesso lastrico solare posti a piano terzo di una palazzina residenziale sita in Polignano a Mare (BA), via Martiri della Resistenza n. 19, con accesso dal pianerottolo di arrivo della scala del terzo piano. Il lastrico solare, della superficie complessiva di circa mq 200, presenta una zona stenditoio coperta di circa 15 mq, mentre il locale deposito si sviluppa su una superficie di circa 20 mq. Gli immobili sono riportati in Catasto al fg. 16, p.lla 783, sub. 12, cons. 201 mq (il lastrico solare) e fg. 16, p.lla 783, sub. 11, cat. C/2, classe 5,

cons. 14 mq, rendita € 63,63 (il locale deposito), e sono dotati di impianti idrico-fognante ed elettrico funzionanti.

Il fabbricato di cui gli immobili fanno parte è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 200/2004, e successiva variante; non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Prezzo base del lotto: € 14.316,33 (euro quattordicimilatrecentosedici/33)

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (75% del prezzo base): € 10.737,25

(diecimilasettecentotrentasette/25)

Rilancio minimo: € 800,00 (euro ottocento/00)

Tutti i lotti oggetto del presente avviso di vendita risultano occupati in forza di contratto precario a titolo oneroso stipulato con la procedura con durata sino alla definitiva aggiudicazione dei beni.

Risultano altresì gravati da costituzione di fondo patrimoniale giusta atto dell'11.2.2015, trascritto a Bari il 10.3.2015 ai n.ri 9628 r.g. – 7706 r.p.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto degli immobili. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabato, domeniche e festivi) antecedente a quello della vendita, quindi entro le ore 12:00 del 3 settembre 2025**, ed inviata 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente, ossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di

inammissibilità, e dovrà essere trasmessa a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo innanzi indicato ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2, D.M. 26.2.2015. In caso di partecipazione del procuratore, questi dovrà essere munito di procura speciale autenticata dal Notaio. Solo gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex artt. 579, ultimo comma, e 583 c.p.c. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, salvo che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite pec per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite pec per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, all'offerta dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima su indicata nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo, in ogni caso non superiore ai **120 giorni** dall'aggiudicazione, esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di **120 giorni** dall'aggiudicazione.

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere le offerte e per ricevere le comunicazioni previste;

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

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

All'offerta dovranno essere altresì allegati:

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

- documentazione attestante il versamento (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;

- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;

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

- se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a «Proc. ese. imm. n. 146/16», acceso presso B.N.L., ag. Palazzo di Giustizia di Bari, IBAN IT33C010050419900000010148.

Il bonifico, con causale «Proc. Esecutiva n. 146/2016 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione», 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 delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (pari ad € 16,00) **con modalità telematica**, salvo i casi di esenzione previsti dal D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati esclusivamente tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno 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 www.astetelematiche.it, accedendo 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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini su indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

MODALITÀ DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

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

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione effettuata mediante accesso all'area riservata, salvo quanto *infra* previsto. Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) con inizio dalle ore 16,00 del giorno 10 settembre 2025 e scadenza alle ore 16,00 del giorno 17 settembre 2025, stabiliti 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.

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base su indicato in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il professionista delegato provvederà ex art. 591 bis, comma 3, n. 3) c.p.c., a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base a circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591, comma 3, c.p.c. Il delegato si asterrà invece dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto

dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it è l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, ovvero mediante uno o più assegni circolari intestati a «**Procedura esecutiva n. 146/2016 R.G.E.**» nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro **120 giorni** dall'aggiudicazione (in caso di bonifico bancario, l'accredito sul conto intestato alla procedura dovrà essere visibile entro tale termine), esclusa ogni rateizzazione del prezzo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente anche locativo, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

3.Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che sono a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

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

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblicità almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica "*Portale delle Vendite Pubbliche*", nonché sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale-bari.giustizia.it.

Il presente avviso sarà altresì pubblicato, per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita sul quotidiano "*La Gazzetta del Mezzogiorno*", nonché attraverso il servizio di postalizzazione ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti.

È possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché supporto tecnico ed informativo per la compilazione delle informazioni necessarie, presso l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Bari, via Roberto da Bari n. 135 e al numero di telefono 080/9265158, dal lunedì al venerdì, dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00, nonché dal professionista delegato alla vendita dott. Mariangela Quatraro, con studio in Bari, via Giuseppe Suppa n. 6, tel. 0805227067.

Visite esclusivamente mediante preventiva richiesta online tramite il link "*prenota una visita*" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Bari, 13 marzo 2025

Il professionista delegato

(dott. Mariangela Quatraro)