

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 21/18 R.G.ES.

G.E.: DOTT. SSA CHIARA CUTOLO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv Massimo Lospinoso, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 30.11.2019 dal Giudice dell'Esecuzione dott. ssa Chiara Cutolo al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati

#### AVVISA

Che il giorno **31.01.2022** a partire dalle ore 16,30 e per i successivi 5 giorni lavorativi ( con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione del 28.06.2018 redatta dall'ing. Paola Amoruso allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

LOTTO 1: proprietà superficiaria per l'intero della società XXXXXX con sede in Gravina di Puglia (BA) alla via Brindisi n. 11 , c.f. e p.i.v.a. n. XXXXXXXX, dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Gravina in Puglia (BA) che si compone di un immobile ad uso ufficio con annesso bagno e ripostiglio sito al primo piano ed avente accesso dal portone ( scala B) ubicato nella parte antistante del fabbricato denominato corpo A rispetto alla

via Archimede e con ulteriori accessi dalla prospiciente via Pitagora e dal viale Einaudi.

La superficie totale lorda sviluppata coperta è pari a circa 120 mq.

Il bene fa parte del complesso immobiliare denominato Centro Servizi ricadente nella zona P.I.P. del Comune di Gravina di Puglia (BA).

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia (BA) al fg 106, p.lla 1566, subalterno 4, categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq 119, rendita catastale € 1.487,40 situato in via Archimede s.n.c. piano 1, interno 1, scala B, fg. 106, p.lla 1566, sub. 14, bene comune non censibile ( lastrico solare).

Il suddetto immobile risulta per la proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di XXXXXXXX. e per la proprietà dell'area per la quota di 1/1 del Comune di Gravina di Puglia (BA).

Pertanto si precisa che il diritto in capo alla società si configura esclusivamente nella forma di proprietà superficiaria del bene in oggetto mentre l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto risulta di proprietà del Comune di Gravina di Puglia (BA).

Nella relazione dell'ing Paola Amoruso si evidenzia quanto segue: “ *il diritto di superficie del bene in oggetto è stato concesso alla parte debitrice per 99 anni a partire dalla data di collaudo tecnico – amministrativo avvenuto in data 22 giugno 2009.*

Inoltre per quanto concerne la conformità urbanistico – edilizia in sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non rispecchia quanto autorizzato e riportato sugli ultimi elaborati di progetto; difatti si è evidenziata

la realizzazione di tramezzature interne divisorie in cartongesso aventi altezza pari a mt 2.

Inoltre si è riscontrato in posizione frontale rispetto a chi accede all'immobile dalla porta posta a destra del vano scala la realizzazione di un'ulteriore parete divisoria interna in cartongesso avente altezza pari a mt 3,30.

Si precisa, altresì, che al termine della concessione di anni 99 il bene diverrà definitivamente di proprietà del Comune di Gravina di Puglia (BA) salvo il diritto di riscatto del diritto di superficie da esercitarsi ai sensi dell'art. 31 legge 448 del 31.03.1998 così come stabilito nell'atto di convenzione a rogito del Notaio Terribile Deodato del 20.02.2008 rep. 17754 ad un prezzo corrispondente alle spese e con oneri notarili a carico delle concessionarie.

Occupazione: l'immobile allo stato è libero.

Prezzo base: € 50.606,25 ( euro cinquantamilaseicentosei/venticinque).

Offerta minima ammissibile: € 37.954,69 ( euro trentasettemilanovecentocinquantaquattro/sessantannove); Rilancio minimo: € 500,00 ( euro cinquecento..

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**1.Offerte di acquisto:** ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato. 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 PVP ( Portale Vendite Pubbliche).

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabato, domenica e festivi)

antecedente la vendita inviandola all'indirizzo p.e.c. del Ministero della

Giustizia [offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it); in particolare l'offerta dovrà

essere presentata entro le ore 12.00 del giorno 24.01.2022

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

ovverosia 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 D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo

di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi

dell'art. 12 comma IV e 13 D.M. 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.

L'offerta di acquisto è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571 III

comma c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 D.M.

32/2015: - cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale o partita

I.V.A., 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 II 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.p.c.;

-se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta o in alternativa trasmessa tramite p.e.c. 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 p.e.c. per la vendita telematica dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un 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.

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

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 ammissibile sopra indicato nonché il termine per il

versamento del saldo prezzo ( in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).

-l'importo versato a titolo di cauzione con causale " Procedura esecutiva n. 21/2018 R.G.ES., lotto 1 versamento cauzione" da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c n. 21208 intestato alla " Procedura esecutiva immobiliare n. 21/18 r.g.es. ", I.B.A.N.: IT55V0100504199000000021208 acceso presso la B.N.L. filiale n. 0576 Palazzo di Giustizia;

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

-il codice I.B.A.N. 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 e dei relativi allegati.

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 (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;

-la richiesta di agevolazioni fiscali;

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge ( salva 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 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.

-l'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% ( dieci per cento) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

-il bonifico con causale “ Proc. Esecutiva n. 21/2018 R.G.ES. lotto 1, versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto

corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

-l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge ( attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del 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](https://pst.giustizia.it).

-nell'ipotesi 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).

## **2. Modalità della vendita telematica asincrona**

A)il gestore della vendita telematica è la società Gruppo Editoriale 77 Post – Edizioni web s.r.l.; B) il portale del gestore della vendita telematica è il sito <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>; C) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato sopra indicato.

## **3. Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato soltanto 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://venditetelematiche.tribunaliitaliani.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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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.

#### **4. Gara e aggiudicazione**

a) le parti possono assistere alla vendita on – line la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b) nell'ipotesi 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 nell'ipotesi di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) nell'ipotesi 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 nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara 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 a far data dal 31.01.2022 dalle ore 16,30 fino alle ore 16,30 del 07.02.2022.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci ( 10 ) minuti prima della scadenza del termine la scadenza sarà prolungata automaticamente di dieci (10) 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 I comma c.p.c. il Delegato, nell'ipotesi 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 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 III comma n. 3 c.p.c. provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo non aggiudicando soltanto nell'ipotesi 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 art. 590 – 591 III comma c.p.c. Il Delegato si asterrà 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.

f) una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara: tramite la piattaforma del gestore <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>

sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.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 o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) nell'ipotesi 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 circolari intestati alla procedura nel termine indicato in offerta ovvero, nell'ipotesi di mancata indicazione del termine entro 120 giorni dall'aggiudicazione escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

h) l'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla

stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari presente sul sito Internet di quest'ultimo.

#### 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 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 es. quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellati a spese e cura della procedura.

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

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

E' 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 il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie nonché dal delegato alla vendita avv. Massimo Lospinoso ( tel. 3475450249, [maxlospinoso@yahoo.it](mailto:maxlospinoso@yahoo.it), p.e.c.:lospinoso.massimo@avvocatibari.legalmail.it). Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche da tenersi esclusivamente nella giornata del mercoledì dalle ore 15,30 alle ore 17,30.

Bari, 13 ottobre 2021

Il Professionista Delegato

avv. Massimo Lospinoso