

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. **Silvia Maurogiovanni**, Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare **R.g.e. 147/2023**, dal Giudice dell'Esecuzione, **dottorssa Chiara Cutolo**, ordinanza del 13 marzo 2024, Delega n. 74/2024,

AVVISA

che, il giorno **7 aprile 2025 a partire dalle ore 10,15** e per i successivi cinque giorni lavorativi, (con esclusione del sabato e della domenica) e dunque **sino alle ore 10,15 del giorno 14 aprile 2025**, si terrà la vendita senza incanto, ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, del bene immobile di seguito indicato.

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà dell'appartamento situato nel comune di Comune di Modugno (Ba) alla via Fratelli Cervi n. 5, piano quinto. Esso è costituito da tre vani ed accessori distribuiti in un ampio ingresso/ambiente unico con cucina e soggiorno dotato di ripostiglio, corridoio su cui si affacciano due camere da letto, bagno padronale e ripostiglio. L'appartamento è dotato di balcone di 29 mq. con affaccio sulla via F. Cervi. La superficie totale è circa 125,70 mq.. L'immobile è dotato di finiture di buon livello qualitativo.

Confini immobile: con via Fratelli Cervi, via Antonio Gramsci, vano scala e ascensore condominiale, salvo altri.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Modugno - Bari foglio 20 p.lla 2193 sub. 46 via Fratelli Cervi n. 5, Scala B, Piano 5, cat. A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale 105 mq. escluso aree scoperte 97 mq., Rendita Catastale Euro 451,90;

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dalla debitrice.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in forza di compravendita per Notaio Tatarano Maria Chiara del 5 novembre 2013 Rep. 30317/19166, trascritto il 6 novembre 2013 ai nn. 37004/27646. Ai dante causa la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di compravendita del 27 settembre 2004 rep. 68446/11812 per Notaio Della Monica Arturo trascritto il 4 ottobre 2004 ai nn. 48802/3227416 gennaio 1992 ai nn. 3641/3329. Ai rispettivi dante causa per la quota di ½ ciascuno è pervenuta per atto di compravendita del 23 aprile 1987 Notaio Marisa Gusman trascritto il 22 maggio 1987 ai nn. 17662/13831.

NOTIZIE URBANISTICHE

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta essere edificato nel Comune di Modugno in forza dei seguenti titoli abilitativi: Variante alla Concessione Edilizia del 23 febbraio 1972 e la Concessione in Sanatoria n. 943 del 4 marzo 1997 a seguito di Domanda di Condono e Sanatoria n.1716 prt. 3896 del 30 luglio 1996.

Prezzo base € **129.500,00 (centoventinovemilacinquecento /00).**

Offerta minima ammissibile al 75 % del prezzo base: € **97.150,00 (novantasettemilacentocinquanta).**

Rilancio minimo: € **2.000,00 (duemila/00).**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerte di acquisto

Le offerte di acquisto potranno essere formulate, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica"

del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale *web astepubbliche.notariato.it*.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le **ore 12.00 del giorno 31 marzo 2025** e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui è 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 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).

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 intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o la P.IVA, la residenza, il domicilio del soggetto offerente, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto partecipante;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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.
- 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 fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifica 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 nonché il termine per il versamento del saldo del presso (in ogni caso non superiore ai 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 l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

-copia del documento d'identità 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 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 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;

-se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, 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;

-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 **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente n. 8714 intestato a "Proc. Esec. Imm. N. 147/2023 acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. Bari- Palazzo di Giustizia – IBAN IT 88M010050419900000008714 con causale "Proc. Esec. Imm. N. 147/2023 lotto unico, versamento cauzione"**

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 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 DPR 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).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) **Il gestore della vendita telematica** è la società NOTARTEL spa;

b) **Il portale** del gestore della vendita telematica è il *web astepubbliche.notariato.it*;

c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale astepubbliche.notariato.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, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito web astepubbliche.notariato.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.

All'udienza, il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;
- 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

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso 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.

Le parti possono assistere alla vendita telematica 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 partecipazione telematica dell'unico offerente mediante connessione online, salvo quanto previsto al successivo punto e).

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. Non sono ammessi rilanci in aumento inferiori a quello minimo indicato nel presente avviso, né 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 dalle ore 10,15 del giorno 7 aprile 2025 sino alle ore 10,15 del giorno 14 aprile 2025.**

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

d) prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. comma 1, il 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 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, 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 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 c. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis c. 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 *web astepubbliche.notariato.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 dell'offerente 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 *web astepubbliche.notariato.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 del prezzo** 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. L'aggiudicatario dovrà versare entro lo stesso termine e nelle modalità suindicate le spese e le imposte inerenti al trasferimento in suo favore dell'immobile staggito, da quantificare in base al regime fiscale applicabile nel caso concreto, nonché il compenso del professionista delegato per le attività di trasferimento. 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. **Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente. E' esclusa la facoltà di rateizzare il prezzo.**

h) laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato per il secondo, terzo e quarto tentativo di $\frac{1}{4}$ rispetto alla precedente vendita deserta;

i) è fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di assistere, tramite piattaforma telematica, alla vendita per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

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. 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, le 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le dette formalità saranno cancellate a spese ed a cura della procedura. Se l'immobile aggiudicato sarà occupato dal debitore o da terzi senza titolo, ne sarà ordinata la liberazione entro la data di aggiudicazione.

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

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

INFORMAZIONI

Per informazioni ci si può rivolgere al professionista delegato alla vendita (cell. 333-1666318) , email silviamaugioiovanni.avv@gmail.com.

Si informano gli interessati che, presso l'ufficio di Aste Giudiziarie In Linea Spa di Bari al numero di tel. 0586095319, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00, nonché sul sito internet www.astejudiziarie.it è possibile ricevere maggiori informazioni ed assistenza e supporto tecnico e informativo per la compilazione della documentazione necessaria.

Le visite agli immobili pignorati potranno essere prenotate esclusivamente mediante richiesta avanzata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti giudice dell'esecuzione, dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista presso lo studio indicato nel presente atto.

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

Bari, 13 novembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Silvia Maurogiovanni

