

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Maria Laricchiuta, con studio in Monopoli (BA) alla via Giovanni Paolo I n. 14, Professionista Delegato nelle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Marina Cavallo, **nella procedura esecutiva immobiliare n. 197/2022 R.G.E.I Tribunale di Bari**, in virtù di ordinanza del 12/02/2014, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

Il giorno 25/06/2024 a partire dalle ore 12,00 e per i successivi cinque 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 ed analiticamente descritti nella relazione depositata nel fascicolo e redatta dall'ing. Marco Stramaglia e allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

C) piena proprietà di alloggio residenziale (appartamento) di 4 vani ed accessori sito nel Comune di Bari (BA) costituito da porzione di fabbricato alla via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano secondo, composto da una zona giorno rappresentata da ingresso, soggiorno/pranzo, cucino e servizio/igienico aerato ed illuminato naturalmente (accessibile dalla loggia), nonché di una zona notte munita di una camera da letto doppia areata ed illuminata a partire dalla chiostrina interna al vano scala condominiale, oltre ad una loggia di 3,15 mq e ad un locale a piano interrato di 13,16 mq (altezza utile 1,80 m) accessibile da una botola collocata nell'androne del vano scala, per una superficie commerciale pari a 58,38 mq (superficie lorda coperta 54,14 mq), censito nel Nuovo Catasto Urbano del Comune di Bari al fg. 25 part. 1289 sub.20, via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A3, cl.3, vani 4, rendita €. 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà XXXXXX, salvo altri (appartamento al 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà XXXXXX, salvo altri (locale a piano interrato).

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

L'immobile fa parte di un manufatto di quattro piani fuori terra, con un unico accesso di tipo pedonale avviene dal civico n. 164 di Via Trevisani risulta costituito da complessivi 4 piani fuori terra di cui n. 3 piani (dal primo al terzo piano) destinati esclusivamente ad accogliere unità immobiliari di tipo residenziale ed un piano (piano terra e quota marciapiede) destinato ad accogliere locali garage/deposito/esercizi commerciali; l'edificio risulta sprovvisto di ascensore.

Tutti gli impianti realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, ora non sono più a norma con riferimento soprattutto all'impianto elettrico, risultano funzionanti ma necessitano di un intervento di manutenzione ed adeguamento a norma.

L'immobile è in uso all'esecutato che vi vive con il coniuge.

REGOLARITA' EDILIZIA. Il fabbricato di cui è parte integrante l'appartamento è stato realizzato in data anteriore rispetto al 1 settembre 1967. A giudicare dalle caratteristiche costruttive, muratura portante in mattoni di tufo con volte piane costituite da putrelle metalliche e laterizio nonché dalla tipologia di finiture comuni e condominiali, a parere del CTU ing. Stramaglia, è un manufatto di tipo economico realizzato verosimilmente in un periodo storico certamente compreso tra gli anni 30 e gli anni 40. Non risulta alcuna pratica edilizia (DIA, SCIA, CIAL, concessioni edilizie in sanatoria) relativa all'immobile oggetto di vendita. L'immobile non risulta munito di regolare Certificato di Abitabilità/Agibilità rilasciato dall'U.T.C. della città di Bari dal confronto tra la planimetria catastale e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato all'atto del primo accatastamento dell'immobile non corrisponde al reale stato dei luoghi; in particolare, è stata rilevata una prima difformità di tipo distributivo, rappresentata dalla chiusura del varco che pone in comunicazione diretta l'ingresso con la camera da letto doppia ed una seconda difformità, di tipo volumetrico, costituita dalla chiusura della loggia regolarmente presente nell'elaborato catastale ed orientata verso la corte interna condivisa con i fabbricati adiacenti e prospicienti, realizzata con infissi di tipo modulare in pvc. In merito dalla sanabilità della difformità di tipo volumetrico essa secondo riferito nell'elaborato peritale non risulta sanabile e stante che la demolizione delle volumetrie abusive non pregiudicherebbe la restante parte assentita del manufatto, l'esperto stimatore ha concluso che detto abuso volumetrico deve essere demolito a cura e a spese del proprietario/aggiudicatario. Diversamente, con riferimento alla difformità di tipo distributivo essa è sanabile. I costi da sostenersi per condurre a

termine l'iter delle suindicate irregolarità urbanistica, abuso distributivo e abuso volumetrico ammonta a circa €. 3.000,00.

In ogni caso si rimanda alla perizia dell'Ing. Marco Stramaglia

PREZZO BASE DI ASTA DELL'IMMOBILE: €. 59.500,00

OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA: €.44.625,00

OFFERTA MINIMA NELL'EVENTUALE GARA: €. 1.500,00

Gli immobili potranno essere visitati previo appuntamento con il Delegato da richiedere sul portale delle vendite pubbliche.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1)OFFERTE DI ACQUISTO: Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta di 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 portale del gestore designato , Zucchetti Software Giuridico srl, operante sulla piattaforma web "fallcoaste.it".

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro **le ore 12,00 del giorno 18/06/2024 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 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 DM n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del DM 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 le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del DM 32/2015).

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

- cognome, nome, data di nascita, codice fiscale o p.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 c.2 DM 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 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 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.

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

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 e ogni altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data e l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopraindicata, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "proc. esec. imm. R.G.E.I. n. 197/2022 Tribunale di Bari" acceso presso la BNL Palazzo di Giustizia- IBAN: IT11X010050419900000008661.
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione dovrà riportare come causale "proc. esec. imm. n. 197/2022 R.G.E. , 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 telefono 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 tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) 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 copia 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 minorenni, 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 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.

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

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come sopradescritti, 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 dichiarata 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 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 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)MODALITA DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico srl.
- b) Il portale del gestore della vendita telematica e ove avrà luogo la vendita telematica è il sito web "fallcoaste.it"
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato come sopra indicato.

3) ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale "fallcoaste.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 portale della Zucchetti Software Giuridico srl, "fallcoaste.it", accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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. 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 pseudonimo o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

4) 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 nel successivo punto e); si precisa che in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.
- c) 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 nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate per importi decimali. Se invece gli offerenti non danno luogo alla gara, il delegato aggiudicherà tenendo conto nell'ordine: 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 cinque giorni a far data dal 25/06/2024 ore 12.00, sino alle ore 12.00 del 02/07/2024**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 minuti per dare la possibilità 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.1 c.p.c. il delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 cpc 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 c.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 caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 c.3 cpc (v. art.591-bis c.3 n. 7 c.p.c.). Il 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.

- f) Una volta decorso il lasso temporale per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma "fallcoaste.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 "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.

g) In caso 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, in caso 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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trovano, e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi comprese, ad esempio, quelli urbanistici o 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, inconoscibili 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che gli stessi sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese di cancellazione delle suddette formalità sono a carico 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.

Maggiori informazioni per l'attività di registrazione o assistenza all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica potranno essere richieste a Zucchetti Software giuridico srl

PUBBLICITA'

Della presente vendita sarà data pubblica notizia:

-almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"

-almeno 90 giorni prima della data della vendita stessa sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it, a cura del soggetto professionale selezionato dal professionista delegato.

-almeno 45 giorni prima della data della vendita, l'avviso sarà inserito, dal soggetto professionale incaricato,1) per una sola volta e con l'indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, c.3, cp.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità;2)affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo;3) postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito ovvero invio dell'estratto attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/05/2019;4)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, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/05/2019.

Per ogni informazione gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del Professionista delegato cell.3475225472

Bari 06/03/2024

Il Delegato alla vendita Avv. Maria Laricchiuta