

AVV. PIERLUIGI ROSSI
Via A. Gimma, 72
080 5246858
E – mail: avvpierluigirossi@gmail.com
Pec: pierluigirossi@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Proc.Esec. n. 644/2016 Reg. Gen. Esec.
(delega n. 198/2018)
Giudice dell'esecuzione Dott. Ruffino Antonio

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE II INCANTO

L'Avv. Pierluigi Rossi, con studio in Bari alla Via A. Gimma, 72, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 644/2016 R.G.E.I. Trib. Bari in virtù dell'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari in data 25.05.2018 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita di quanto in seguito;
visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno 26 Giugno 2024 (26.06.2024) a partire dalle ore 11,00 per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione depositata il 21.02.2017 dall'Ingegnere Nicola Acquafredda, 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 e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO 1

Composto da:

Locale commerciale sito in Bari alla Via Vittorio Alfieri ang. Via Rubini, distinto in catasto urbano Foglio 19 Particella 761, Sub. 46, Cat. C 1 piani T – S1, rendita catastale di 2.706,96, di proprietà 100/100 con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificamente indicato nella descrizione di seguito: il locale commerciale risulta essere porzione del fabbricato sito nel Comune di Bari (Ceglie del Campo) situato tra Via Rubini, sulla., quale vi sono due accessi n. 7 e 7° e via Alfieri. Il locale commerciale confina quindi con Via Alfieri e la prima traversa di Via Umberto I, salvo altri, ed a piano

interrato con Via Alfieri, intercapedine, locali distinti con i subalterni 24 e 26, di cui dopo, rampa di discesa e successiva corsia di manovra, salvo altri.

Il lotto è costituito da un locale commerciale da cui si accede da Via Rubini, con antistante area cortilizia che dà accesso al piano terra del locale tramite due ingressi. Uno dei due dà accesso allo spazio principale presente all'interno del locale, l'altro dà accesso ad un ambiente separato dallo spazio restante per mezzo di tramezzi interni. La presenza di questi tramezzi, rilevata in fase di sopralluogo dell'immobile, non risulta dalla planimetria catastale reperita. Dallo spazio principale è possibile accedere ad una piccola stanza che dà accesso immediatamente a sinistra e frontalmente a due stanze adibite attualmente a spogliatoi con annessi servizi igienici. Al piano interrato del locale si accede per mezzo di scala interna a sviluppo lineare; raggiunto il piano interrato si accede in un ambiente principale, occupato da attrezzi destinati ad attività sportive ed a un vano accessibile immediatamente a sinistra al termine all'interno del quale è stata rilevata la presenza di un muro divisorio, anch'esso non risultante dalla planimetria catastale dell'immobile, che permette di avere una stanza di forma rettangolare e uno spazio retrostante di forma triangolare.

Le superfici lorde riportate in tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti dell'allegato C della relazione. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti tecnici previsti dall'allegato C della relazione.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono: 1) le strutture portanti verticali in calcestruzzo armato; 2) Le coperture solai in latero cemento armato; 3) Pareti esterne in laterizio intonacate; 4) Pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate; 5) Pavimentazioni e rivestimenti interni in piastrelle su tutta dell'estensione del piano terra. Il locale interrato presenta una pavimentazione tecnica in gomma per palestre. Le pareti sono di colore giallo al piano terra e di colore chiaro al piano interrato. I bagni presentano pareti rivestite in parte da piastrelle di colore chiaro, in parte da pitturazione di colore bianca e azzurra. 6) Gli infissi interni ed esterni, sono costituiti al piano terra del locale da una porta in PVC a due ante, mentre l'altro ingresso prevede una cancellata in ferro. L'accesso all'area esterna al locale avviene per mezzo di cancello in ferro ad apertura manuale; 7) Gli impianti tecnologici principali (idrico, fognario ed elettrico), sono presenti nel locale. L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni e condizionatori al piano interrato. Relativamente all'impianto idrico ed elettrico, risultano entrambi a vista completi e funzionanti.

L'immobile è censito al NCEU al Fg. 19, Particella 761, Subalterno 46; zona censuaria 3, Categoria C/1, classe 3, piani T-S1, consistenza 146 mq, superficie catastale 221 mq, rendita catastale € 2.706,96.

Formalità di natura condominiale: Dalle indagini è emerso che le spese condominiali ordinarie annuali che il futuro acquirente dell'immobile dovrà sostenere ammontano ad € 1.512,00.

Conformità Edilizia e destinazione urbanistica

La conformità edilizia di detto immobile risulta totalmente assicurata. Il locale è stato realizzato conformemente con Concessione Edilizia n. 249 del 30.11.2000 e successivamente con Concessione Edilizia in Variante n. 146 del 13.12.2001. L'agibilità del fabbricato è stata dichiarata in data 14.09.2006.

Eventuali costi relativi al raggiungimento della conformità edilizia

Essendo state rilevate delle difformità tra la situazione catastale e quella effettiva dell'immobile, in fase di sopralluogo, e più specificatamente in riferimento a due tramezzi posti al piano terra, e ad un divisorio al piano interrato, come specificato precedentemente, è stata effettuata dal CTU una valutazione dei costi da sostenere per sanare tali difformità'. Da informative assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari si è accertata la possibilità di sanare i suddetti abusi e i costi risultano essere pari ad € 1.080,00 di cui € 1.000,00 di sanzione ed € 80,00 per i diritti di segreteria, a cui bisogna aggiungere il compenso del tecnico stimato in € 500,00, che dovrà occuparsi della pratica edilizia. Pertanto, l'importo totale risulta essere pari ad € 1.580,00

Prezzo base (1/1 diritto di proprietà)

Euro 93.094,00 (novantatrezeronovantaquattro/00) prezzo base

Offerta minima ammissibile euro 69.820,00 (sessantanoveottocentoventi/00) pari al 75% del prezzo base

Cauzione minima euro 6.982,00 (seimilanovecentoottantadue/00) pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara euro 2.000/00 (duemila/00)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1-Offerte di acquisto. Ognuno tranne il debitore 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 portale **web www.astetelematiche.it** Il gestore designato per la vendita telematica società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno del 19.06.2024, 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 sia 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 e i documenti allegati a mezzo di casella 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).

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. n. 32/2015;

- Cognome, nome, luogo e 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 comma 2 D.M. 26 febbraio 2015;
- Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'articolo 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 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;
- Indicazione del referente della procedura (Delegato);
- 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 del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- L'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario su c/c intestato alla "Proc. Esec. N. 644/2016 Tribunale di Bari, IBAN IT96N0100504199000000077512 acceso presso la BNL ag. c/o palazzo di Giustizia Bari;
- La data, l'ora e il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 644/2016 R.G.E. della quota pari ad 1/1 del lotto, 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 telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 dell'avvenuto pagamento),

da cui risulti il codice IBAN del c/c 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 (salvo 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 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 **al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario su c/c intestato alla procedura.**

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva 644/2016 R.G.E. della quota pari a 1/1 del lotto, 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 c/c 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 euro 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 bollo 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 c/c 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**
- b) il portale del gestore della vendita telematica è la **piattaforma web www.astetelematiche.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 la piattaforma web **www.astetelematiche.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 avrà luogo tramite l’area riservata della piattaforma **web www.astetelematiche.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 della cauzione entro i termini sopra 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 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) in caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

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 di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria 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 11,00 del 26.06.2024 sino alle ore 11,00 del 03.07.2024.

Qualora vengono 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.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi dell'artt. 588-589 c.p.c., 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, co. 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 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co.3, n. 7). 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 web 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 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 web www.astetelematiche.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 c/c intestato alla procedura nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. 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. 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, accessorie, 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 esempio, 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate 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 ed informativo per la compilazione delle informazioni necessarie tramite la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. nonché dal delegato alla vendita Avv. Pierluigi Rossi (telefono 328/3534576, e-mail avvpierluigirossi@gmail.com) e sulla piattaforma web **www.astetelematiche.it**.

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il portale delle vendite pubbliche.

Bari, 13.02.2024

Il professionista Delegato

Avv. Pierluigi Rossi