

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

### **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

#### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**L'Avv. Silvia Maggio professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Attollino Marisa, nella procedura esecutiva immobiliare n. 617/2018 R.G.E. Trib. Bari, in virtù di ordinanza dell'8.08.2019**

#### **avvisa**

che il giorno **16 settembre 2024** a partire dalle ore **17.00** (udienza di vendita) e 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 23.04.2019 e redatta dall'Ing. Filippo Ambruosi, e nella successiva integrazione alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 14.09.2021 redatta dal medesimo Esperto Stimatore Ing. Ambruosi, allegata al fascicolo della esecuzione, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

#### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà appartamento sito in Bari alla Corso della Carboneria n. 21, non divisibile, soprattutto sotto l'aspetto impiantistico, inserito in un edificio adibito a civile abitazione posto al primo piano con ingresso a sinistra per chi sale le scale.

L'immobile risulta censito al NCEU del Comune di Bari, al foglio 85, particella 514, subalterno 91, categoria A/3, classe 5, vani 5, sup. catastale 123 mq., rendita catastale euro 826,33.

Esso confina a est con vano scala ed altra proprietà, a nord con cortile interno, a ovest con altra proprietà e a sud con corso della Carboneria. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è costituito da dodici piani fuori terra oltre al piano terra e ai piani interrati; risulta essere stato realizzato in struttura intelaiata in cemento armato (fondazioni, travi, pilastri e solai in latero-cemento). Esso è inserito nella estrema periferia del centro cittadino di Bari raggiungibile in 15 – 20 minuti a piedi, pertanto, si ritrova ogni tipo di infrastruttura quali, negozi, scuole, chiese, centri di quartiere, ricevendo tutti i benefici del comfort.

Attualmente il proprietario utilizza l'immobile ad uso ufficio.

Nella relazione dell'Ing. Ambruosi si rileva che: *“La destinazione d'uso dell'intero fabbricato è al 50% residenziale e la 50% non residenziale. Nello specifico l'immobile oggetto della consulenza ha destinazione originaria di concessione ad uso “ufficio A/10”, ma attualmente al catasto risulta “abitazione A/3”. Il fabbricato risulta dichiarato agibile dal Comune di Bari in data 07/02/2001 con prot. 27978/99 pratica 7267”.*

In relazione alla legittimità urbanistica, nella perizia dell'Esperto Stimatore si legge: *“Esso risulta aver ottenuto in data 17/04/2009 un Permesso di Costruire in Sanatoria n.4169 richiesto il 31/03/2004 per la chiusura della veranda sul balcone posteriore. In data 13/10/2014 con SCIA n.818/2014 prot.225139 il sig. XXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile in oggetto, ne richiedeva il cambio di destinazione d'uso da ufficio A/10 ad abitazione A/3. La relazione allegata alla SCIA contiene la ricalcolazione delle volumetrie di progetto con quelle realmente realizzate, sia del “residenziale” che del “non residenziale” e asserendo che potenzialmente si poteva sfruttare ancora del volume “residenziale”. La SCIA veniva chiusa con pratica di fine lavori e collaudo depositata presso il Comune di Bari con prot. del 16/02/2015 e preliminare variazione catastale del 31/12/2014. In data 18/02/2016 con a/r prot. 39119 il Comune di Bari comunicava al sig. XXXXXXXX il “divieto alla prosecuzione delle attività indicate nella SCIA” in quanto carente della dimostrazione della titolarità*

*esclusiva, delle aree cedute a standard a favore del Comune con atto notarile del 10/11/1995 e pertanto richiedeva la monetizzazione degli stessi e i relativi oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. La richiesta prevedeva il cambio d'uso di due unità immobiliari poste al 1° piano e attigue, più o meno della stessa superficie (111,64 mq. per il sub. 76 e 108,16 mq. per il sub. 10) e quindi i conteggi sono riferiti per entrambe le unità immobiliari; ovvero: - € 13.499,23 per le Urbanizzazioni Primarie, Secondarie e il Costo di Costruzione; - € 67.775,00 per la monetizzazione degli Standard Urbanistici. Per un totale di € 81.274,23. Non essendoci stato un seguito positivo di risposta al diniego alla SCIA n.818/2014, il titolo abilitativo attualmente non ha valore efficace, pertanto il sottoscritto, al fine di procedere alla stima dell'immobile oggetto della consulenza di ufficio, considererà la destinazione originaria ad uso ufficio, addebitando i costi per i ripristini burocratici e i costi delle lavorazioni.”.*

In riferimento agli oneri condominiali, l'Esperto stimatore precisa, nella relazione del 10.04.2019, che *“Le spese per la gestione ordinaria ammontano, secondo quanto indicato dall'amministratore condominiale nella mail del 18/04/2019, a circa € 47,00 mensili.”*

Nella Relazione Integrativa alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 14.09.2021, a firma dell'Ing. Ambruosi, si legge che: *“Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore pro-tempore del condominio di cui fa parte l'immobile in questione, inerente le Tabelle millesimali e il Regolamento Condominiale, risulta che tra le superfici in comune del fabbricato vi è un'area recintata scoperta, posta sul retro del fabbricato a piano terra, accessibile da Corso della Carboneria tramite un cancello al civico 19/A, destinata a parcheggio, nella quale sono stati ricavati n. 35 posti auto utilizzati da ciascun proprietario delle 35 unità immobiliari che costituiscono l'edificio in questione. L'area scoperta adibita a posti auto condominiali figura nel N.CE.U. di Bari al fg. N. 85, p.lla n. 514, sub.1».*

Superficie catastale complessiva appartamento indicata dallo Stimatore:  
112,00 mq;

Stato di occupazione: l'immobile oggetto di esecuzione risulta, allo stato, occupato dalla società esecutata.

**Prezzo base € 98.775,70 (euro novantottomilasettecentosettantacinque/70).**

**Offerta minima ammissibile € 74.081,78 (euro settantaquattromilaottantuno/78).**

Rilancio minimo di € 2.000,00.

### **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 sulla piattaforma *doauction.it*

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 9 settembre 2024, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 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 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 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- 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 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 (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, 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 sul c/c intestato alla "proc. esec. imm. n. 617/2018", IBAN IT82D0100504199000000061718 acceso presso la BNL, ag. Palazzo di Giustizia;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 617/2018 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 telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'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'operazione), 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 offerente 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 d'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 innanzi disciplinati, 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](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza chiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire all'offerente l'importo versato, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

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

- a) Il gestore designato per la vendita telematica è la società RTI Progetto Edicom Bari;
- b) il portale del gestore della vendita telematica è operante sulla piattaforma web *doauction.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 *doauction.it*. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti, avrà luogo tramite l'area riservata del sito *doauction.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.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;



- 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.

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

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi, a far data dal 16 settembre 2024 sino alle ore 17.00 del 23 settembre 2024, 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 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, 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.

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 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, 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 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 *doauction.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 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, 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.. 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 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 e 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.

Presso l'Ufficio di Gruppo Edicom sito presso il Tribunale di Bari, alla P.zza E. De Nicola n. 1 ed al numero telefonico 080.5722975 del Gestore designato per la vendita 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 il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie. Ulteriore assistenza è fornita anche dal Delegato alla vendita Avv. Silvia Maggio (tel.080.9643000, email: [s.maggio@lslex.com](mailto:s.maggio@lslex.com)).

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 22.04.2024

Il professionista delegato  
*Avv. Silvia Maggio*