

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 483/2022 R.G.E.

Il sottoscritto Fabio Mastrorilli, Avvocato del Foro di Bari, professionista delegato dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Chiara Cutolo, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 483/2022 r.g.e.

AVVISA

che il giorno **08 ottobre 2024, alle ore 15:30 e per i successivi cinque giorni lavorativi, (con esclusione del sabato e della domenica) e dunque sino alle ore 15:30 del 15 ottobre 2024**, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it> del seguente plesso immobiliare, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

Appartamento di modeste dimensioni, ubicato al 3 piano e facente parte di uno stabile, in discreto stato manutentivo, sito nel Comune di Bari alla via Addis Abeba n° 15 nel rione Madonnella.

L'unità immobiliare è composta da: ingresso, due vani ed accessori, oltre un balcone prospettante la Via Addis Abeba.

Il pavimento è in parquet, le pareti ed i soffitti sono intonacati con intonaco civile liscio e tinteggiati, il bagno è rivestito con piastrelle ceramiche.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, misurata al lordo dei muri perimetrali ed in mezzeria ai muri di confine è risultata pari a mq 56,50, oltre il balcone esterno.

L'altezza interna netta è risultata pari a mt. 3,20.

L'unità immobiliare in questione risulta collegata all'unità immobiliare confinante mediante un'ampia apertura praticata nel muro di divisione esistente tra le due proprietà, come indicato alla pagina 4 della perizia di stima redatta dal Geom. Tommaso Catalano.

L'immobile è identificato in catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 98, ptc. 167, sub.7, ctg. A/4, zona censuaria 2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie mq 58,00, rendita catastale € 397,67, Via Addis Abeba n°15, terzo piano.

Classe energetica G, come da certificazione redatta dall'ing. Giovanna Sciannimanico del 30.04.2023.

L'immobile risulta occupato in ragione di un contratto di locazione c.d. "precario oneroso" sottoscritto in data 03.05.2023 condizionato alla vendita dell'immobile.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

BASTA D'ASTA: EURO 56.400,00 (cinquantaseimilaquattrocento/00);

OFFERTA MINIMA: EURO 42.300,00 (quarantaduemilatrecento/00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA : EURO 2.000,00 (duemila/00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DESCRIZIONE DEI BENI, VINCOLI ED ONERI:

L'immobile è meglio descritto nella relazione di stima immobiliare del 11 settembre 2023 a firma del Geom.

Tommaso Catalano alla quale si fa espresso ed integrale rinvio e che deve essere consultata dall'offerente visitando i siti internet www.asteannunci.it, www.tribunale.bari.giustizia.it, www.giustizia.bari.it, ovvero presso lo studio del professionista delegato, corrente in Bari alla Via Q. Sella n. 5.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA:

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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, mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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.
2. Eventuali opere eseguite in parziale difformità dalla licenza di costruzione, sono sanabili in base all'art. 34, co. 2 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 12 legge 47/1985), ove ne ricorrano i presupposti di legge. Inoltre, in base all'art. 46, co. 5 del D.P.R. 380/2001, e sempre ove ne ricorrano i presupposti di legge, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
3. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi - come detto al punto 4) della sezione versamento del prezzo - gli onorari e le spese per l'attività di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, che sono a carico dell'aggiudicatario. Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinata l'immediata liberazione. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
5. In caso di vendita di immobile ad uso abitativo, l'aggiudicatario, ai fini dell'imposta di registro, potrà richiedere, come consentito ai sensi dell'art. 1, co. 497, legge 266/2005, la tassazione sulla base del valore determinato sulla rendita catastale determinata ai sensi dell'art. 52, co. 4 e 5 del D.P.R. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pagato.
6. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e del presente avviso.
7. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto 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 <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>

L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 1 ottobre 2024, ovvero del 5° giorno lavorativo (esclusi sabato, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato per la vendita, 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 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 d'acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c. e deve riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, ovvero:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 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, del codice civile;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata 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'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c. salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che in mancanza l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello indicato per l'offerta minima (Euro: 42.300,00);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale); è esclusa ogni rateizzazione del prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esec. Imm. n. 483/2022 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 telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento)

tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del 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, (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), 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**

Ferme restando le modalità ed i tempi di presentazione dell'offerta d'acquisto telematica, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate e titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** ed 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 corrente intestato alla procedura, 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 DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

MODALITA' DI VENDITA:

La modalità di vendita è l'asta telematica asincrona.

Il gestore della vendita telematica è la società Gruppo Editoriale 77 Post;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito web **<https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>**;

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato sopra indicato.

L'ESAME DELLE OFFERTE:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.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 offerenti ammessi, avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore telematico (<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 per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo complessivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte ritenute 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 automaticamente a sostituire 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 **inizio nel giorno 8 ottobre 2024 ore 15.30 e scadenza nel giorno 15 ottobre 2024 ore 15.30**, stabiliti 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 alla 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'offerente anche in caso di mancata presentazione, 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 presentazione di più offerte valide si procederà a gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona, sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà 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. In caso gli offerenti non diano luogo alla gara, mediante formulazione di offerte in aumento, il bene sarà aggiudicato 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 dar corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 comma 1° c.p.c., il Professionista 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 siano altre offerte, 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 a circostanze di fatto specifiche e concrete, vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o che siano state presentate istanze 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.p.c., comma 3° (v. art. 591 – bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo base, dovendo aggiudicare il bene in caso contrario.

f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it> sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché 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 comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita telematica); 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 comunicazione tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

VERSAMENTO DEL PREZZO:

1. In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà versare il saldo del prezzo nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).
2. Il versamento potrà avvenire a mezzo bonifico bancario diretto sul conto corrente n. 7623 intestato alla proc. esec. Imm. n. 483/2022 R.G.E. Tribunale di Bari – BNL Palazzo di Giustizia: **IBAN IT 61 N 01005 04199 000000007623**.
3. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, secondo quanto previsto dall'art. 587 c.p.c.. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente. Le spese di trasferimento e conseguenziali (*trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali*) saranno a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività, quelle relative alla cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

VISITA DEL BENE:

Ai sensi dell'art. 560 comma 5, quarto periodo c.p.c., in combinato disposto con il comma 4 bis dell'art. 4 D.L. 59/16, introdotto in sede di conversione dalla L. 119/16, la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode/Delegato, Avv. Fabio Mastroianni, con studio in Bari alla Via Q. Sella n. 5, Email fabiusmas@gmail.com Tel. e fax: 080.5211764, mobile: 3476443454.

PUBBLICITA':

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, a norma dell'art. 490 c.p.c., mediante: pubblicazione sul portale del

Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”, sul portale nazionale www.asteannunci.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.giustizia.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it; pubblicazione per estratto sul quotidiano “La Repubblica”, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

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

Bari, 14 maggio 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Fabio Mastroilli