

TRIBUNALE DI Bari

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica asincrona

Procedura esecutiva n. 271/2016

L'Avv. Sara Fiorino, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni

Immobiliari del Tribunale di Bari ex art. 591 bis c.p.c.,

COMUNICA

che a partire dal 04/12/2024 alle ore 11,30 e sino alle ore 11,30 del 11/12/2024, procederà alla vendita senza incanto con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona del bene sotto indicato e analiticamente descritti nella relazione di stima dell'Ing. Vito Pignataro del 06/03/2017 che si allega e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravati sul bene oggetto di vendita LOTTO UNICO, piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Cassano delle Murge, alla Via Diego Laudati n. 5 posto al 3 piano a sinistra per chi sale le scale, in NCEU al foglio 22 particella 898 sub 15 cat. A3 classe 3 consistenza vani 4.

L'immobile risulta edificato in virtù di concessione edilizia del comune di Cassano delle Murge del 23/04/1979 e successiva variazione del 02/05/1980 2 con certificato di abitabilità rilasciato il 23/07/1990. Per tutto il resto delle informazioni si rimanda, come detto, alla CTU. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/201 ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 3 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. L'immobile è libero.

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

La partecipazione alla vendita presuppone la piena conoscenza dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di ogni altro documento che potrà essere richiesto in visione al professionista delegato. Descrizione dell'immobile Immobile sito nel comune di Cassano delle Murge (BA) alla Via Diego Laudati n.5/B, abitazione di tipo economico, piano 3°, costituito da 3 vani ed accessori: ingresso, salotto, angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e bagno. Dalla porta d'ingresso si accede ad un ampio vano utilizzato come ingresso / soggiorno che funge da disimpegno per i restanti vani, sulla destra si trovano le due stanze da letto ed il

bagno, sulla sinistra l'angolo cottura ed il piccolo ripostiglio. L'appartamento si presenta mansardato e con diverse altezze. Lo stato di manutenzione è pessimo essendo stato da tempo abbandonato. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e dotato di impianto idrico – sanitario con boiler scaldato da resistenza elettrica. Lo stato dei luoghi non è conforme alle autorizzazioni fornite.

Oneri condominiali come stabilito in perizia: €. 20,00 (2017)

Prezzo base: €.22.500,00 (Dico euro Ventiduemila e cinquecento).

Offerta minima 16.875,00 (dico euro sedicimilaottocentosettantacinque) , pari al 75% del prezzo base .

Cauzione non inferiore al 10% dell'offerta minima : €. 1.687,50 (Euro milleseicentottantasette,50)

Rilancio minimo di gara: €. 2.500,00.

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

*** **

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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.,tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale della società astalegale.net spa operante sulla piattaforma spazioaste.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Offerte di acquisto 5 Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12 del giorno il 27/11/2024, comprensiva dei documenti allegati.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica come precedentemente indicato e 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 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 cpc.

L'offerta dovrà contenere l'indicazione:

- dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- dell'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- del 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 sul c.c 27116 intestato alla procedura esecutiva con il seguente

IBAN IT 521010050419900000027116;

- 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 271/2016. 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 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, come già indicato e che qui si riporta

IT5210100504199000000027116

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 10 sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it. In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è Astalegale.net;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è www.spazioaste.it; c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita , è il professionista delegato sopra indicato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale precedentemente indicato. 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 ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 dichiarando inefficaci, ai sensi dell'Art.571 c. 2 quelle pervenute oltre il termine indicato per la presentazione , le offerte inferiori al prezzo minimo previsto dal presente avviso e quelle prive della cauzione;

- 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 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.

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Le parti possono assistere alla vendita online.

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 nell'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.

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 indicata al precedente punto 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 14 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'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal GE e 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 entro il più breve tempo possibile. i) In caso di aggiudicazione, il Delegato depositerà telematicamente entro il giorno lavorativo successivo, escluso il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita.

CONVENZIONI PER LA CONCESSIONE DI MUTUI IPOTECARI

In conformità all'accordo stipulato tra il Tribunale di Bari e l'ABI, i partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere un mutuo ipotecario per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile ai tassi ed alle condizioni stabilite da ciascun Istituto di credito che abbia aderito all'accordo.

- BNL Via dante 32/40; - Monte dei paschi di Siena via N. Dell'Arca n. 22;
- Banca Intesa Via Abate Gimma n.84;
- Banca Popolare di Bari C.so Cavour n. 84;
- Banca popolare Pugliese via De Cesare n. 23;
- Banca di Credito cooperativo Santeramo del Colle;
- Banca Carige Via Abate Gimma n. 124;
- Banca Apulia Via Traetta 7 Bitonto;
- Banca di credito cooperativo di Conversano Via Mazzini n. 52;
- Banca Popolare di Novara viale della Repubblica n. 73;
- Banca Popolare di puglia e Basilicata Largo Nitti Altamura;

- Banca Carime via Calefati n.112.

Per acquisire maggiori informazioni gli interessati potranno direttamente contattare gli Istituti di Credito.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio. La richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche con l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, 16 Avv.Sara Fiorino con studio in Bari alla Via Fratelli de Filippo n. 13 (Peo sarafiorino1971@gmail.com, pec: avvocatosarafiorino@legalmail.it, Tel.: 3928759862),

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E: - pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia sul portale delle vendite pubbliche, sul sito del tribunale di Bari e su asteannunci.it Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Bari, 29/07/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Fiorino