

STUDIO LEGALE
Avv. Marianna Lenato
Via Matteo Renato Imbriani, 67 – 70121 BARI
Tel./Fax 080.5125704

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva n. 60/2023 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Marianna Lenato, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dall'allora Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marina Cavallo, in virtù di ordinanza del 23/09/2024 per la procedura esecutiva immobiliare n. 60/2023 R.G.E., visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 19 Marzo 2025 a partire dalle ore 15.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) **e pertanto sino al 26 Marzo 2025 alle ore 15.00**, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni infra indicati e analiticamente descritti nella relazione di Consulenza Tecnica redatta dall'Ing. Anna Damiani depositata nel fascicolo telematico della procedura esecutiva in data 31/01/2024, 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 gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato terratetto composto da piano terra, piano seminterrato e lastrico solare sito in Conversano (BA) alla Via Via Quarto n.12 piano S1-T-1.

L'immobile è costituito da un piano terra composto da ingresso, soggiorno cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e un cavedio, che funge da vano tecnico e lavanderia, con annesso piccolo soppalco, un piano seminterrato composto da due vani comunicanti, un lastrico solare.

L'immobile oggetto della presente perizia si presenta come segue: l'accesso all'immobile avviene dal n. civico 12 della via Quarto in Conversano e attraverso un ingresso si accede sulla sinistra al vano soggiorno-cucina dal quale si entra nella zona notte composta da un piccolo disimpegno, una camera da letto un e una seconda camera da letto con bagno annesso dalla quale si accede al cavedio (che funge anche da vano tecnico e lavanderia). Quest'ultimo ha un annesso ripostiglio sul quale vi è un piccolo soppalco ad uso deposito.

Al piano seminterrato si accede da una scala posta all'ingresso dell'immobile. Questa

superficie è composta da due vani. Al lastrico solare si accede dalla stessa scala posta all'ingresso dell'immobile. Nel lastrico solare è presente, oltre alla copertura del cavedio, un balcone con affaccio sulla Via Quarto.

L'immobile è riportato in Catasto del Comune di Conversano al foglio di mappa 41 part. 3249 sub.1 cat. A/4 classe 3, consistenza 4,5 vani, Via Quarto n. 12, superficie totale 112 mq, totale escluse aree scoperte mq 2106, Rendita € 232,41.

Conformità urbanistica, edilizia e catastale edilizia e urbanistica

Nella relazione di stima depositata in atti il CTU Ing. Anna Damiani ha rilevato che:

“Si segnala che l'immobile presenta delle difformità rispetto alla planimetria del progetto approvato dal Comune di Conversano; pertanto è possibile prevedere la regolarizzazione attraverso un accertamento di conformità aggiornando sia il prospetto principale che la distribuzione interna dell'unità abitativa presso il SUE di detto Comune, nonché presso N.C.E.U.; per sanare tale situazione si deve prevedere un'oblazione onerosa, spese professionali e catastali per un totale di circa € 7.500,00. Questa cifra è indicativa essendoci elementi economici passibili di variazione in virtù della variabilità dei prezzi rispetto al momento storico in cui sarà svolta tale attività. Le eventuali differenze di prezzo saranno assorbite dal deprezzamento forfettario che il Giudice chiede di applicare sul prezzo di vendita”.

Stato di occupazione dell'immobile

Il compendio immobiliare posto in vendita risulta gravato da diritto di assegnazione della casa coniugale in favore di terzi derivante da accordo di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 20/04/2021 ai nn. 13889/18689.

Si segnala tuttavia che il terzo titolare del diritto di abitazione ha rilasciato l'immobile posto in vendita in data 24/07/2024 e che pertanto, ad oggi il cespite risulta libero.

Vincoli ed oneri giuridici

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile innanzi indicato, sia con riferimento a quelle che saranno cancellate in esito alla vendita e sia con riferimento a quelle che resteranno a carico dell'acquirente, nonché in ordine alla consistenza, alla regolarità edilizia e/o alla sanabilità urbanistica dell'immobile **si fa espresso riferimento alla relazione tecnica redatta dell'Ing. Anna Damiani depositata in atti in data 31/01/2024 e consultabile sul sito internet www.asteannunci.it.**

PREZZO BASE: € 57.120,00 (euro cinquantasettemilacentocentoventi/00)

OFFERTA MINIMA: € 42.848,00 (euro quarantaduemilaottocentoquarantotto/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00 (euro duemila/00)

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE D'ACQUISTO

1 – **Offerte d'acquisto.** Ognuno tranne il debitore esecutato 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 www.gorealbid.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 15,00 del giorno 12 Marzo 2025 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 far 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. 26.02.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è 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;
- L'identificazione 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione);
- **L'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 60/2023", IBAN IT06C010050419900000009276 acceso presso BNL S.p.A. Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari;**

- La data, l'ora e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 60/2023 R.G.E. 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 risultano 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 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 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 a € 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all'offerente non aggiudicatario, 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 GOBID International Auction Group srl;
- b) il portale del Gestore della vendita telematica è sulla piattaforma web www.gorealbid.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 saranno effettuati tramite il portale www.gorealbid.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 offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.gorealbid.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) a far data dalle ore 15:00 del 19 Marzo 2025 sino alle ore 15:00 del 26 Marzo 2025** (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 presentazioni 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 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 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.

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. anche 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 di temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.gorealbid.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 www.gorealbid.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo** mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, **nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale) giusta Cass., n. 18421/2022, escludendosi qualsiasi possibilità di rateizzazione del prezzo.** In caso

di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze dell'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 previsto per il versamento del saldo 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 risolta per alcun motivo. Di conseguenza 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti 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 dal Delegato alla vendita Avv. Marianna Lenato (tel 080.5125704 - email: avvmariannalenato@gmail.com), sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it, e sul sito www.asteannunci.it

Visite esclusivamente mediante richiesta scritta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Ai sensi dell'art. 560 co. 5 c.p.c., 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.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Bari, 21.11.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marianna Lenato