

TRIBUNALE DI BARI

Avviso di vendita telematica

Procedura esecutiva immobiliare n.286/2018

Il sottoscritto Avv. M. Gabriella Nitti, (CF: NTTMGB72E59A662F), professionista delegato alla vendita con studio in Bari alla via Putignani n.141 (tel/fax 0805214139; cell. 3477529328 ; email : avv.mgnitti@yahoo.it), in virtù di ordinanza di delega n.340/19 del Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Cutolo del Tribunale di Bari comunicata in data 17.09.2019

AVVISA

che il giorno **27 aprile 2020 alle ore 10.00**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto sino alle **ore 10.00** del giorno **5 maggio 2020** si procederà alla vendita con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona della piena proprietà dell'immobile sito in Bari quartiere Stanic alla Via Saverio Damiani 5/E (ex II Traversa via B. Buozzi), analiticamente descritto nella perizia dell'Arch. Di Marzo , alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito in Bari, quartiere Stanic alla Via Saverio Damiani 5/E (ex II Traversa via B. Buozzi), all'interno del complesso di edilizia pubblica - popolare meglio conosciuto come "Case per Ferrovieri" edificato nell'abitato del cosiddetto Villaggio del Lavoratore di Bari. L'immobile è ubicato al secondo piano scala E, allocato all'interno della palazzine E/F e distinto con il numero interno 6. Composto di tre vani distribuiti attorno ad un piccolo disimpegno/corridoio distributivo sul quale affacciano anche la cucina e l'unico bagno a servizio dell'abitazione.

Censito in catasto fabbricati del Comune di Bari come segue: foglio 35, particella 74 (ex 279), subalterno6, Via Saverio Damiani n.5 (ex II traversa B. Buozzi), piano 2, interno 6, scala E; Zona Censuaria 2; Categoria A/3; Classe 2; consistenza vani 4,5; superficie catastale complessiva 88mq di cui 85 mq coperti; rendita catastale euro 464,81.

L'unità immobiliare non è stata oggetto di variazione planimetrica o di aggiornamento degli atti catastali eccezion fatta per la mutazione di stadio dell'identificativo mappale a seguito di bonifica dell'identificazione catastale ed allineamento delle mappe. L'immobile presenta difformità piano volumetriche rispetto al progetto legittimato dall'amministrazione comunale. Precisamente: ampliamento della superficie abitabile a seguito di realizzazione di veranda; non risultano istanze/pratiche di sanatoria; si configura come un'opera illegittima dal punto di vista urbanistico-edilizio poiché priva delle necessarie autorizzazioni amministrative – variazione della sagoma dei due balconi dovuta quasi certamente ad una variante avvenuta in corso d'opera durante l'edificazione e mai dichiarata – diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione della porzione muraria di tramezzo che originariamente divideva il vano dell'ingresso/corridoio: tali ambienti ad oggi risultano comunicanti tra loro.

L'unità immobiliare è meglio descritta nella relazione di consulenza tecnica che dovrà essere consultata dall'offerente e che in ogni caso deve intendersi da questo conosciuta.

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di conservazione; allo stato è utilizzata in modo continuativo come abitazione dai due debitori sigg.ri XXXXXXXX insieme al figlio maggiorenne convivente.

L'appartamento non è provvisto di certificazione APE (attestato di prestazione energetica).

Per ciò che concerne i vincoli e gli oneri condominiali, tutte le spese fisse di gestione nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni dell'edificio vengono ripartite in parti uguali tra i condomini; con riferimento agli ultimi due anni pregressi, non vi sono oneri condominiali in sospeso a carico dei debitori eseguiti; a seguito delle opere di manutenzione straordinaria eseguite nel cortile comune, i debitori eseguiti non hanno versato all'amministrazione condominiale l'intera quota loro spettante pari ad € 1.719,74. Ad oggi risulta corrisposta la somma di € 350,00 a titolo di acconto e non risulta intrapresa dall'amministrazione condominiale alcuna azione volta al recupero del credito.

Prezzo base d'asta: € 125.500,00 (Euro centoventicinquemila/500),

Offerta minima: € 94.125,00 (Euro novantaquattromilacentocinque/00), pari al 75% del prezzo base d'asta.

Rilancio minimo in aumento in caso di eventuale gara : € 2.000,00 (euro duemila/00).

*** **

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 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 astetrasparenti.fallcoaste.it.

L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, e quindi entro le ore 12.00 del giorno 20 aprile 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 cpc, e deve riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015:

- 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal 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 c.c.;
- 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, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga 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 procedura 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'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;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "procedura esecutiva immobiliare n.286/2018 RGE, 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 (salva 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 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 bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 286/2018 R.G.E. al seguente IBAN: IT41Z0100504199000000003124.

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.

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).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore designato per al vendita telematica è la società Astetrasparenti.it srl;

Il portale del gestore della vendita telematica è la piattaforma web astetrasparenti.fallcoaste.it;

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 astetrasparenti.fallcoaste.it; le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente 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 sito astetrasparenti.fallcoaste.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 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 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

La durata della gara è fissata in cinque giorni lavorativi a far data dalle ore 10.00 del 27 aprile 2020 e fino alle ore 10.00 del 5 maggio 2020. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto 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 del prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

- In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente. Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- In caso di più offerte valide si procederà con 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 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 prima.
- Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co.1 cpc, il delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 cpc,

ne renderà edotti tutti gli offerenti.

- Se il prezzo offerto è inferiore 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 cpc, 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 cpc (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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma astetrasparenti.fallcoaste.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 astetrasparenti.fallcoaste.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.

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

*** **

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni 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.

Trattasi di primo avviso di vendita.

Il professionista delegato

Avv. M. Gabriella Nitti