

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
Procedura esecutiva immobiliare 815/2018 R.G.E.

L'Avv. Giovanni Garofalo professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Presidente Dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 815/2018 R.G.E.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 19.11.2019

avvisa

che **martedì 12 maggio 2020 a partire dalle ore 16.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi **(con esclusione del sabato e della domenica)** e, dunque, **fino alle ore 16.00 di martedì 19 maggio 2020**, 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 11.06.2019 e redatta dall'Arch. Francesco Turchiano, allegata al fascicolo della esecuzione 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 UNO

Piena proprietà appartamento al secondo piano con atrio pertinenziale in fabbricato condominiale, ubicato in Bari alla Via Don Giovanni n. 15, identificato nel NCEU di Bari **Comune Bari Foglio 95 Particella 51 Subalterno 11 Indirizzo** via Don Giovanni Bosco n.15 - Piano2 **Categoria Catastale A/3 Classe 2 Consistenza** vani 3,5 **Superficie Totale** 58 mq **Rendita Catastale** Euro 361.52.

L'accesso all'unità immobiliare, avviene attraverso porta di ingresso principale al vano scala condominiale al piano terra.

Dal vano scala si giunge all'unità posta al secondo piano immediatamente a sinistra delle scale condominiali.

L'appartamento si compone di ingresso-disimpegno, cucina/pranzo, stanza da letto singola, locale wc, stanza matrimoniale e balcone.

Gli ambienti posti a Nord, ovvero la cucina/pranzo, la stanza da letto singola, nonché quella matrimoniale, sono dotati di affaccio diretto, mentre il disimpegno ed il locale wc, risultano ciechi. L'unità immobiliare è dotata di unico affaccio verso Nord su aree pertinenziali.

Nella relazione dell'Arch. Turchiano si legge che "le ricerche espletate presso gli uffici del settore territorio del Comune di Bari hanno dimostrato che l'unità immobiliare oggetto di

pignoramento non è provvista di certificato di agibilità”; ne deriva che l’aggiudicatario avrà l’onere di provvedere alla sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, qualora ne ricorrano i presupposti, ai sensi dell’art. 46 del DPR n. 380 del 2001 (T.U. Edilizia). La superficie commerciale dell’immobile esecutato, così come indicato dall’Esperto Stimatore, è pari a 53,60 mq.

Stato di occupazione: l’immobile oggetto di esecuzione risulta essere occupato dai debitori XXXXXX, nonché dal figlio minore XXXXXXXXXX, sino all’aggiudicazione dell’immobile ed è adibito ad uso abitativo.

Prezzo base €59.000,20. (euro cinquantanovemila/20).

Ai sensi dell’art. 571, co. 2, c.p.c., sono ammesse offerte d’acquisto per un prezzo non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di cui alla presente ordinanza di vendita.

Offerta minima ammissibile €44.250,00 (euro quarantaquattromiladuecentocinquanta/00).

Rilancio minimo di €1.500,00. (euro millecinquecento/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 <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>.

L’offerta, 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 di vendita telematica e, dunque, entro le ore 12,00 di martedì 05 maggio 2020, 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 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 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'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, 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. 815/2018", IBAN IT80A010050419900000081520 acceso presso la BNL, ag. Palazzodi 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. 815/2018 R.G.E., lotto n. 1, 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 di avvenuto pagamento), 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, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, 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 sarà restituito dal delegato all'offerente, 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 Gruppo Editoriale 77 Post (Edizioni web srls);

b) il portale del gestore della vendita telematica è operante sulla piattaforma web <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.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 <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.

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 www.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.

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 decorrere dalle ore 16.00 di martedì 12 maggio 2020 sino alle ore 16.00 di martedì 19 maggio 2020, 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 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 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 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 <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.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, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. 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.

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI MUTUI IPOTECARI

ACCORDO ABI – TRIBUNALE DI BARI

In conformità all'accordo sancito tra l'ABI ed il Tribunale di Bari – Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere un mutuo ipotecario, per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore degli immobili, ai tassi ed alle condizioni stabilite da ciascuno degli Istituti di Credito che hanno aderito al citato accordo e qui di seguito indicati:

- Banca Nazionale del Lavoro, Via Dante n.32/40 – Bari;
- Monte dei Paschi di Siena, Via N. dell'Arca n.22 – Bari, tel. 080 5226384;
- Banca Intesa, Via Abate Gimma n.84, tel. 080 5201217;
- Banca Popolare di Bari, Corso Cavour n.84, tel. 080 5274711;
- Banca Popolare Pugliese, Via De Cesare n.23, tel. 080 5216500;

- Banca di Credito Cooperativo Santeramo in Colle, Via Tirolo n.2, Santeramo in Colle (BA), tel. 080 8828011;
- Banca CARIGE, Via Abate Gimma n.124, Bari, tel. 080 5227653;
- Banca Apulia, Via Traetta n.7, Bitonto (BA), tel. 080 3746866;
- Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Via Mazzini n.52, Conversano (BA), tel. 080 4093307;
- Banca Popolare di Novara, Viale della Repubblica n.73, Bari, tel. 080 5475411;
- Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura (BA), tel.080 8710790/794;
- Banca Carime, Via Calefati n.112, Bari, tel.080 5781111.

Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli indicati Istituti di Credito.

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., della presente vendita sarà data pubblica notizia, almeno 90 giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE", nonché mediante pubblicazione sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it, sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it la cui gestione tecnica è affidata alla società Edicom servizi srl, presso il Palazzo di Giustizia di Bari Piazza E. De Nicola II piano stanza 9, info.bari@edicomsrl.it;

Almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, per una sola volta, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., a cura di soggetto professionale operante sul mercato che, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità, all'affissione di 30 manifesti nel Comune ove è ubicato l'immobile in vendita, all'invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile, nonché alla pubblicazione a mezzo internet sul sito "www.asteannunci.it".

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

Assistenza è fornita, anche, dal Delegato alla vendita Avv. Giovanni Garofalo (tel.080.5230236), email: gigaro@gmail.com.

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

Bari 23 gennaio 2020

*Il professionista delegato
avvocato Giovanni Garofalo*