

## TRIBUNALE DI BARI

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

#### Procedura esecutiva immobiliare n. 713/2018 R.G.E.

Il sottoscritto avv. Aldo TARQUILIO con studio in Bari alla via Piccinni n. 33, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Chiara CUTOLO, del 30.11.2019

#### AVVISA

che il giorno **23 giugno 2020 a partire dalle ore 17:00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e dunque **sino alle ore 17:00 del 30 giugno 2020** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it) si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'arch. Giusy Defilippis, documento allegato al fascicolo dell'esecuzione.

#### - LOTTO UNICO -

Villino sito nel Comune di Bari – S. Spirito - in via Napoli al civico 226/A e 226/B; composto da 6,5 vani ed accessori ed avente accesso dal cancello del complesso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari, sezione urbana SPI al Foglio 1, Particella 594 sub 1, piano T-1-S1, Zona censuaria 4, Categoria A/7, Classe 6, Rendita € 1.107,80; con annessa pertinenza esterna; posto auto adiacente la viabilità interna distinto al N.C.E.U. del Comune di Bari, sezione urbana SPI, al Foglio 1, Particella 26 sub 10, Zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq 11, Rendita € 41,47. Il tutto come meglio descritto e precisato nella relazione di stima dell'arch. Defilippis che deve essere

visionata dall'offerente ed alla quale si rimanda e si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, pesi, oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Non risulta attestazione di prestazione energetica.

Si precisa che l'immobile oggetto di vendita risulta difforme allo stato attuale dei luoghi. Rispetto alla planimetria catastale e agli elaborati depositati al Comune di Bari, internamente al piano terra la cucina è diventata lavanderia, mentre il ripostiglio presente in prossimità della zona notte è stato assorbito dalla camera da letto patronale; esternamente nella zona retrostante è stato realizzato un pergolato coperto con pannelli in plexiglas trasparenti ed un vano ad uso deposito anch'esso coperto dal pergolato. Il piano primo risulta difforme sia catastalmente che sia da permessi comunali infatti, l'intero piano risulta adibito a deposito. Anche al piano interrato vi è una diversa destinazione da deposito a tavernetta caratterizzata da una zona soggiorno con camino, cucina zona pranzo, lavanderia e cabina armadio. Regolarizzazione degli abusi. Piano terra: le modifiche planimetriche, così concepite, possono essere in parte sanate ed in parte no. Le modifiche interne possono essere sanate tramite una sanatoria presso il Comune di Bari ed una variazione catastale. Per quanto riguarda il pergolato coperto esterno e il vano ripostiglio esterno, il primo potrà essere sanato eliminando i pannelli di plexiglas trasparenti con pratica comunale e catastale, mentre il vano ripostiglio dovrà essere demolito. Piano primo: per quanto riguarda il primo piano dovranno essere ripristinati i muri di divisione tra il sottotetto e i vani depositi (oggi adibiti a camere da letto e cabine armadio) in modo da poter usufruire di un cambio di destinazione d'uso utilizzando la LEGGE REGIONALE 7 aprile 2014, n. 16 per il Recupero dei sottotetti. Piano

interrato: si dovrà procedere con il ripristino della destinazione d'uso autorizzata, pratica comunale per sanare la diversa distribuzione interna compresa di variazione catastale.

Per sanare tutte le modifiche effettuate, si dovrà procedere con la presentazione di pratica in sanatoria presso il Comune di Bari, la presentazione del nuovo accatastamento delle parti sanate, la demolizione del vano esterno, la ricostruzione delle murature demolite compreso la presentazione della pratica inerente il riuso dei sottotetti; tali pratiche comprese le demolizioni e ricostruzioni inerenti gli abusi commessi possono essere computabili in circa 5.000,00 euro.

**- PREZZO BASE € 345.000,00** (euro trecentoquarantacinquemila virgola zero);

**-OFFERTA MINIMA € 258.750,00** (euro duecentocinquantottomilasettecentoconquanta virgola zero), pari al 75 % del prezzo base d'asta ribassato.

**- RILANCIO MINIMO € 3.000,00** (euro tremila virgola zero).

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno essere presentate 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 [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it).

**L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 16 giugno 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, 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).

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

**L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 c.3 c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:**

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente, stato civile (l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.).

b) 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;

c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

d) 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;

e) 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;

f) 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 dovrà altresì 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 e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo

del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione). Esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della 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;

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- una copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- la 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 **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 713/2018 – Tribunale di Bari, IBAN IT54A0100504199000000071318, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.**

**Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 713/2018 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito**

**delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, 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 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](https://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

#### **MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale [www.tribunaliitaliani.it](http://www.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 avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.tribunaliitaliani.it](http://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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati e del bollo;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando 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 pseudomini o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

## **MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

### **Gara ed aggiudicazione**

a) 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 attuata mediante l'accesso nell'area riservata, 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 inferiori a quello minimo indicato nel presente avviso, né con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non danno luogo alla gara, 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.

**La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) a far data dalle ore 17,00 del 23 giugno 2020 con esclusione del sabato e delle festività secondo il calendario nazionale e, quindi, terminerà il 30 giugno 2020 ore 17,00.**

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.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.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 G.E., 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 [www.tribunaliitaliani.it](http://www.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: la piattaforma [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.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 o mediante uno o più assegni circolari intestati 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. 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, eventualmente locativo, 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 delle cose vendute, 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 che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (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) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e della sua integrazione.

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

### **PUBBLICITA'**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno novanta giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché sul portale nazionale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) e sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it);

- almeno quarantacinque giorni prima, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., e alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita; b) invio dell'estratto della vendita attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze del bene staggito.

Per informazioni ci si potrà rivolgere al professionista delegato alla vendita (tel. 080.5240246 – cell. 334.8918402 - email: [aldotarquilio@hotmail.it](mailto:aldotarquilio@hotmail.it)).

**Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita esclusivamente compilando la preventiva richiesta on-line tramite il link "prenota una visita" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).**

Bari, 24 febbraio 2020

Il Professionista Delegato

Avv. Aldo Tarquilio