

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Contabile
VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Giudizio di divisione n. 3701/2018 R.G.

Il dott. Rosario Marra Dottore Commercialista in Bari iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del Distretto di Bari, delegato dal Giudice Istruttore con ordinanza del 22 aprile 2020 per le operazioni di vendita nella procedura in epigrafe,

avvisa

che il giorno **10 novembre 2021** a partire dalle ore 16:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e dei giorni festivi) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, del bene sotto indicato e analiticamente descritto nella relazione del 4 ottobre 2017 (¹), redatta dall' Ing. Giulio Madaro, 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 sul seguente bene:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Altamura (BA) alla Via Stresa n.12, piano secondo, composto da cinque vani ed accessori (cucina, due bagni, due lavatoi, ingresso e disimpegno), oltre tre balconi (uno sporgente su Via Stresa, uno su Via Ugo Foscolo ed uno ad angolo su dette strade).

L'immobile confina a nord con Via Stresa, ad est con Via Ugo Foscolo, a sud e ad ovest con altre proprietà e loro aventi causa; in N.C.E.U. è riportato al foglio 162, particella 277, subalterno 5, Via Stresa n.12, piano 2°, categoria A/3, classe 5[^], vani 6, superficie catastale mq 170 e mq 163 escluse le aree scoperte, rendita catastale Euro 573,27. L'appartamento è situato al secondo piano di una palazzina sviluppata su quattro piani (pianterreno e tre piani superiori) e ubicata ad angolo tra la Via Stresa e la Via Ugo Foscolo; detta costruzione è stata realizzata con struttura portante in muratura e in conglomerato cementizio armato, con copertura dei quattro piani con solai a struttura latero-cementizia armata. L'appartamento presenta le seguenti rifiniture: pareti interne e soffitti rivestiti con intonaco civile liscio, ad eccezione delle pareti dei bagni rivestite, fino all'altezza di m. 1,85, con piastrelle in ceramica; pavimentazione delle tre camere da letto con il corridoio di disimpegno in parquet di legno e degli altri ambienti con piastrelle di grès porcellanato; porte interne in legno; infissi di finestre e porte - finestre color legno con doppio vetro a taglio termico; impianto di riscaldamento, con termosifoni in ghisa in tutti gli ambienti e termo-arredi dei bagni, dotato di caldaia a gas metano (allacciato alla rete cittadina) e cronotermostato; impianto idrico, fognante ed elettrico funzionali, allacciati alle reti cittadine.

Circa la consistenza, la regolarità e/o sanabilità urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si fa riferimento alla citata perizia tecnica, in atti, redatta dall' ing. Giulio Madaro.

¹ Si precisa che la perizia estimativa è stata redatta dall'Ing. Giulio Madaro, nominato esperto nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n.337/17 R.G., ed ha ad oggetto la stima della metà indivisa dell'immobile pignorato di proprietà del debitore. Con sentenza n. 1238/2020, pubblicata il 23/04/2020, il Tribunale di Bari ha dichiarato lo scioglimento della comunione e, con successiva ordinanza di vendita del 22/4/2020, ha disposto la vendita del compendio oggetto del Giudizio di Divisione. Pertanto, il prezzo base d'asta sarà pari al valore di stima dell'intero immobile e non alla sua metà indivisa, come indicato nella perizia, al netto dell'abbattimento forfettario del 15% determinato dal CTU per l'assenza di garanzie su vizi occulti e la differenza sugli oneri tributari (non viene considerato l'ulteriore abbattimento del 10% stimato dal CTU per difficoltà di vendita quota indivisa).

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Contabile

VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

Prezzo base d'asta: Euro 220.055 (duecentoventimilacinquantacinque)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: Euro 165.042 (centosessantacinquemilaquarantadue)

Rilancio minimo in aumento: Euro 3.000 (tremila)

L'immobile risulta attualmente occupato dai comproprietari e verrà trasferito all'aggiudicatario libero da cose e persone.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1- Offerte di acquisto. Ognuno, ad esclusione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può presentare l'offerta per l'acquisto dell' immobile 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 dei lotti in vendita presente sul portale del gestore Gruppo Edicom: www.doauction.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 (dodici) del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, 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, ovverosia 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 Partita 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.

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Contabile

VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

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 al "Giudizio di Divisione numero 3701/2018 R.G. Tribunale di Bari", IBAN IT85E0100504199000000037001 acceso presso la B.N.L. - Palazzo di Giustizia di Bari;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "**Giudizio di Divisione n.3701/2018 R.G., 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

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 della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura, 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.

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Contabile

VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

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 numero IT85E010050419900000037001 intestato al Giudizio di Divisione n.3701/2018 R.G.

Il bonifico con causale "**Giudizio di Divisione n.3701/2018 R.G., 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 e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa. Qualora il giorno fissato per la 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.

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).

2 - Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Gruppo Edicom;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è sulla piattaforma doauction.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 doauction.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, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito doauction.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) a far data dalle ore 16:00 del 10 novembre 2021 alle ore 16:00 del 17 novembre 2021**, (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.

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Contabile

VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

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.

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 Giudice, 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 4.b) 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. 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.

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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Contabile

VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

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, inconoscibili 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 dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione 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.

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

È possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie, dal gestore della vendita telematica, società Gruppo Edicom. Ulteriore assistenza è fornita dal Delegato alla vendita dott. Rosario Marra (tel. 080.5651424, r.marra@mmp-partners.it) e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it, sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it, sul sito doauction.it e sul sito www.asteannunci.it. Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

ULTERIORI INFORMAZIONI

L'immobile risulta attualmente occupato dai comproprietari e verrà trasferito all'aggiudicatario libero da cose e persone. Le visite dell'immobile dovranno essere concordate con un preavviso minimo di giorni 3 al fine di poter organizzare la visita stessa. La richiesta dovrà essere inviata esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche. Le visite si effettueranno dal lunedì al venerdì.

Si precisa che tutte le ulteriori ed eventuali attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Istruttore, sono effettuate dal Dottore Commercialista delegato presso il suo studio in Bari alla via Rosario Livatino, 94, piano I.

Bari, 14 luglio 2021

Dottor Rosario Marra