

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare n.ro 717/2014 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marina Cavallo

La sottoscritta Avv. Daniela Santoro (C.F. SNTDNL75E54A662O), con studio in Bari alla Via Sparano n.ro 149 tel. e fax 080/5235888 cell. 338/8701309, PEC santoro.daniela@avvocatibari.legalmail.it, professionista delegato alla vendita dall'Ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino con ordinanza di delega n. 104/2017 emessa in data 23/02/2017, successiva ordinanza di delega emessa in data 22/11/2018 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Laura Fazio e ordinanza di conversione emessa in data 11/02/2021 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Laura Fazio tutte nella procedura esecutiva 717/2014, ai sensi degli artt. 591 bis c.p.c. e 576 c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati, visto l'art. 569 c.p.c., visto il D.L. n. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015, visto il provvedimento emesso in data 21/04/2021 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Laura Fazio e visto il provvedimento emesso in data 01/03/2023 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo

AVVISA

che a partire dalle ore 17,00 del giorno 23 settembre 2024 sino alle ore 17,00 del giorno 30 settembre 2024 sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet: <https://www.doauction.it> si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei seguenti beni sotto indicati e analiticamente descritti nella perizia di stima del 22/11/2016, nell'integrazione del 27/12/2020, nell'addendum integrazione 03/03/2021 e nell'addendum integrazione del 11/07/2022 tutte redatte dall'Ing. Vito Scirucchio e dei relativi allegati, allegati al fascicolo dell'esecuzione che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul compendio immobiliare qui di seguito descritto:

LOTTO 1: composto da "abitazione A" + "terreno B"

Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona agricola di Polignano a Mare (BA) rappresentata da un'abitazione (a piano terra e da un piano interrato) e da un terreno agricolo, come di seguito descritti:

- A. Intera proprietà dell'Abitazione sita nel Comune di Polignano a Mare (BA) alla Strada Comunale Commisso, al piano T-S1, rappresentata da un villino organizzato su due livelli, uno a piano terra e uno al piano seminterrato; entrambi i piani hanno altezza pari a circa 2,80 m (h sottotrave). L'accesso all'immobile avviene da un cancello che affaccia su strada poderale ed attraversando il piazzale antistante la costruzione si accede all'immobile destinato ad abitazione. A questa si accede tramite scala esterna in ampio terrazzino coperto che immette nella zona giorno; a destra della zona soggiorno si accede al cucinino, mentre a destra si trova la zona notte con relativi servizi igienici; dalla zona soggiorno si accede tramite disimpegno sia al piano interrato che al lastrico solare attraverso collegamento verticale ovvero con scale interne. Al piano interrato sono presenti delle stanze da letto con servizi igienici, mentre al lastrico solare si accede dalla scala interna e si presenta composto da un terrazzino e dalla copertura a falda del villino. Riportato in Catasto Urbano del Comune di Polignano a Mare (BA), Strada Comunale Commisso, Piano T-S1, al Foglio 50, particella 211, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale 105,00 mq, totale escluse aree scoperte 105,00 mq, rendita € 511,29.

Nella Ctu del 22/11/2016 l'esperto non rilevava l'esistenza di titoli edilizi, o equipollenti, come da dichiarazione rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Polignano, significando che l'acquirente dovrà farsi carico delle procedure di

accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., nel rispetto delle indicazioni della norma vigente, del regolamento edilizio comunale e degli strumenti di pianificazione vigenti nell'ambito del territorio comunale di Polignano a Mare (BA). Al termine delle procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizio, si dovrà provvedere al rilascio dell'agibilità nonché dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica.

Nella integrazione del 27/12/2020 il Ctu rassegnava le seguenti conclusioni: "Si conferma, quanto già indicato nella relazione del Ctu ovvero che "l'acquirente dovrà farsi carico delle procedure di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 ed ss.mm.ii.. Al termine delle procedure di regolarizzazione urbanistico - edilizio si dovrà provvedere al rilascio dell'agibilità, nonché dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica". Occorre inoltre regolarizzare anche gli aspetti vincolistici, nella fattispecie quelli paesaggistici, in quanto l'immobile ricade anche in un'area definita ai sensi del vigente PPTR, "Parco agricolo degli uliveti monumentali. A parere del Ctu si conferma la possibilità di attivare la procedura di sanatoria, sottolineando che la stessa presenta una multidisciplinarietà di problematiche legate non solo agli aspetti edilizi ed urbanistici, ma anche paesaggistici, strutturali ed impiantistici.

L'unica valutazione economicamente quantificabile è rappresentata dalla valutazione degli eventuali oneri amministrativi, dovuti al Comune di Polignano a Mare per il Contributo di Costruzione stimato in € 33.000,00 oltre costi accessori.

Nell'addendum integrazione del 03/03/2021 il Ctu significava di aver ottenuto copia della Licenza Edilizia n. 140/1979 e del certificato di Abitabilità n° 13/1983. Dal confronto tra la L.E. rilasciata dal Comune di Polignano e lo stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, si riscontrano numerose difformità tra il progetto licenziato e l'edificio realizzato. In particolare l'edificio licenziato sarebbe dovuto essere costituito del solo piano terra, presentando, invece, un piano interrato di estensione ragguardevole; si riscontrano modifiche della distribuzione interna degli ambienti, anche in virtù della presenza della scala di collegamento ai piani che non era prevista nel progetto originario; si riscontrano, altresì, modifiche dei prospetti e dell'organizzazione delle superfici esterne afferenti i patii. Il Ctu confermava le conclusioni già contenute nella relazione di CTU del 22/11/2016 e nell'integrazione alla perizia del 27/12/2020, ovvero che "l'acquirente dovrà farsi carico delle procedure di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 ed ss.mm.ii.. Al termine delle procedure di regolarizzazione urbanistico - edilizio si dovrà provvedere al rilascio dell'agibilità nonché dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica". Occorre inoltre regolarizzare anche gli aspetti vincolistici, tutt'altro che trascurabili (nella fattispecie quelli paesaggistici, in quanto l'immobile ricade anche in un'area definita ai sensi del vigente PPTR, "Parco agricolo degli uliveti monumentali"). L'unica valutazione economicamente quantificabile è rappresentata dalla valutazione degli eventuali oneri amministrativi, dovuti al Comune di Polignano a Mare per il Contributo di Costruzione stimato in € 12.500,00 oltre costi accessori, rivalutato alla luce della riduzione di superficie utile da sanare.

Nell'addendum integrazione del 11/07/2022 il Ctu significava di aver ottenuto copia della Licenza Edilizia in Variante n. 3143/1981. Dal confronto tra la L.E. in Variante rilasciata dal Comune di Polignano e lo stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, propedeutici alla valutazione dell'immobile, si conferma la presenza di alcune difformità tra il progetto licenziato e l'edificio realizzato, anche se si può affermare che con la variante n° 3143/1981 appaiono sostanzialmente regolarizzati gli aspetti volumetrici in precedenza rilevati difformi all'esame della originaria C.E. n° 140/1979. In particolare: l'edificio, che nella licenza originale sarebbe dovuto essere costituito del solo piano terra, nella variante viene rappresentato dotato del piano interrato di morfologia coerente con quanto riscontrato in loco, si conferma il riscontro delle modifiche della destinazione e

della distribuzione interna degli ambienti al piano interrato, nonché modifiche di destinazione degli ambienti al piano terra (cucina in vano letto), si conferma il riscontro di alcune modifiche dei prospetti, che nella variante risultano comunque formalmente coerenti con quanto rilevato in loco, mentre i patii esterni appaiono pressoché coerenti con le superfici licenziate in variante a meno della posizione delle scale di accesso. Alla luce di quanto già verificato in occasione delle operazioni peritali, degli approfondimenti successivi già depositati, nonché prendendo atto di quanto emerso della documentazione allegata alla presente, si confermano le conclusioni già contenute nella relazione di CTU del 22/11/2016 e nelle integrazioni alla perizia del 27/12/2020 e dell'addendum del 03/03/2021, formulando alcune opportune modifiche adeguate a quanto in ultimo rilevato e che di seguito si evidenziano in relazione a quanto già evidenziato e che si riporta integralmente. *Conclusioni Si conferma, pertanto, quanto già indicato nella relazione del CTU, ovvero che "l'acquirente dovrà farsi carico delle procedure di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 ed ss.mm.ii., nel rispetto delle indicazioni della norma vigente, del regolamento edilizio comunale e degli strumenti di pianificazione vigenti nell'ambito del territorio comunale di Polignano a Mare. Al termine delle procedure di regolarizzazione urbanistico - edilizio si dovrà provvedere al rilascio dell'agibilità nonché dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica".* Si fa presente che il rispetto della doppia conformità, per il procedimento della sanatoria in accertamento di conformità, si applica anche per le normative di settore, quali le strutture, gli impianti, etc. Occorre inoltre regolarizzare anche gli aspetti vincolistici, tutt'altro che trascurabili (nella fattispecie quelli paesaggistici, in quanto l'immobile ricade anche in un 'area definita ai sensi del vigente PPTR, "Parco agricolo degli uliveti monumentali").

L'unica valutazione economicamente quantificabile è rappresentata dalla valutazione degli eventuali oneri amministrativi, dovuti al Comune di Polignano a Mare per il Contributo di Costruzione. Con riferimento alle opere da sanare, si sottolinea che la presenza del piano interrato, essendo riportata nella L.E. in variante comporta che si dovrà provvedere a sanarne esclusivamente lo stato dei luoghi come rilevato o a ripristinarne la configurazione legittima. Con riferimento al calcolo del contributo di costruzione dovuto, all'esito delle evidenze documentali ed in sostituzione della precedente quantificazione, la presenza legittima del piano interrato come superficie non residenziale (Snr) destinata a deposito, nonché la sostanziale coincidenza tra le superfici al piano terra rilevate e quelle licenziate sempre con la L.E. in Variante, comporta che gli eventuali costi saranno valutati in funzione del progetto di risanamento e sanatoria che si intraprenderà, comunque orientativamente non minori di: a) sanzione ex art. 6 -bis del DPR 380/2001 pari a € 1.000,00 (per le modifiche degli spazi interni in assenza di comunicazione); b) sanzione ex art. 37 del DPR 380/2001 pari a € 516,00 (per le modifiche dei prospetti in assenza di comunicazione); c) Con riferimento agli adempimenti paesaggistici eventualmente necessari per la sanatoria delle opere difformi, attualmente l'art. 167 comma 5 del D.Lgs 42/04 prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria quando ne sia accertata la compatibilità paesaggistica. In particolare, l'ufficio preposto, quantificherà una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. A tali oneri si aggiungeranno i costi, attualmente non quantificabili, per le prestazioni tecniche, quelli necessari all'acquisizione degli eventuali titoli finalizzati a regolarizzare gli aspetti paesaggistici, oltre che strutturali e impiantistici, nonché i probabili costi di realizzazione delle opere di adeguamento.

L'immobile confina a Nord, ad Est ed a Ovest con Altre Ditte mentre a Sud con Stessa Ditta ed è libero.

B) Intera proprietà del Podere ad uso agricolo, su cui insiste l'abitazione "A", che si estende per una superficie di 64,00 are, ovvero 6.400,00 mq. 8. Il terreno ricade in un'area tipizzata "ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E1" secondo il PRG vigente. L'art. 25 delle NTA riporta che in tale area sono ammesse attività "destinate in prevalenza alla agricoltura

e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili”.

L'area è anche interessata da una zonizzazione a carattere paesaggistico, rientrante nel PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - Puglia), identificata come “Parco agricolo degli uliveti monumentali” nell'ambito delle “Componenti Culturali ed Insediative -Paesaggi Rurali”, regolate dalle N.T.A. del piano territoriale al Capo IV .

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Polignano a Mare (BA) al Foglio 50, particella 379, qualità classe Seminativo 3, superficie are 64,00 (6.400,00 mq), reddito dominicale € 14,87, reddito agrario € 13,22. Il terreno confina a Nord con Stessa Ditta, ad Est ad Ovest ed a Sud con Altre Ditte ed è libero.

Ad alcuni dei debitori gli immobili sono pervenuti per successione mortis causa del 01/05/2005 n. 17272.1/2007 in atti dal 10/05/2007 (protocollo n. BA0382305) Registrazione: UU Sede: BARI Volume: 2007 n: 825 del 11/04/2007.

Si precisa che in data 05/04/2019 presso la Conservatoria R.R.I.I. di Bari è stata trascritta sui predetti immobili accettazione tacita di eredità.

Gli immobili sono liberi.

Prezzo base:

€ 127.454,25 (euro centoventisettemilaquattrocentocinquantaquattro virgola venticinque)

Offerta minima per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base:

€ 95.590,69 (euro novantacinquemilacinquecentonovanta virgola sessantanove)

Rilancio minimo:

€ 3.000,00 (euro tremila virgola zero zero)

VINCOLI E ONERI

I lotti sono analiticamente descritti nella perizia di stima del 22/11/2016, nell'integrazione del 27/12/2020, nell'addendum integrazione 03/03/2021 e nell'addendum integrazione del 11/07/2022 tutte redatte dall'Ing. Vito Sciruicchio e dei relativi allegati, allegate al fascicolo dell'esecuzione e consultabile sui siti internet www.asteannunci.it, www.tribunale.bari.it, www.giustizia.bari.it e presso lo studio del sottoscritto professionista che dovranno essere necessariamente consultate dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

L'aggiudicatario, se e in quanto ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi, a sue spese e nei termini di legge di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 380/2001 e art. 40 sesto comma della legge 47/1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- Offerte di acquisto. 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 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 sul portale <https://www.doauction.it>.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 16 settembre 2024 ovvero del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a

quella fissato nell'avviso 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, 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 e 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. n. 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, 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 e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima ammissibile sopra indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- è esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione di una somma pari (o comunque non inferiore) al 10 % del prezzo offerto per ogni lotto da corrispondere esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla "Proc. Esec. Imm. N. 717/14", IBAN IT90D0100504199000000044502 acceso presso la BNL Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari con causale "Proc. Esecutiva n. 717/2014 R.G.E., Lotto numero...versamento cauzione"; andrà effettuato un bonifico a titolo di cauzione per ogni lotto per il quale si deposita l'offerta;
- 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del 22/11/2016, nell'integrazione del 27/12/2020, nell'addendum integrazione 03/03/2021 e nell'addendum integrazione del 11/07/2022 tutte redatte dall'Ing. Vito Scirucchio e dei relativi allegati.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c., se inferiore all'offerta minima ammissibile sopra indicata o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

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 10% del prezzo offerto per ogni lotto da corrispondere esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla "Proc. Esec. Imm. N. 717/14", IBAN IT90D0100504199000000044502 acceso presso la BNL Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari con causale "Proc. Esecutiva n. 717/2014 R.G.E., Lotto numero... versamento cauzione"; andrà effettuato un bonifico a titolo di cauzione per ogni lotto per il quale si deposita l'offerta.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione a mezzo bonifico sul conto della procedura con causale "Proc. Esecutiva n. 717/2014 R.G.E., Lotto numero...versamento cauzione", dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (23 settembre 2024 ore 17,00) 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, 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 a titolo di cauzione 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 (EDICOM FINANCE SRL ED EDICOM SERVIZI SRL) operante sulla piattaforma web: <https://www.doauction.it>;

b) Il portale del gestore della vendita telematica sul quale avrà luogo la vendita telematica è: <https://www.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 sarà effettuato tramite il portale <https://www.doauction.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 <https://www.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.

Nel giorno prefissato il professionista delegato:

-verificherà la validità e la tempestività delle offerte;

-verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati 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 telematica e 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, 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 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.

La durata della gara telematica è fissata in giorni 5 (cinque) con individuazione della data di inizio fissata per il 23 settembre 2024 ore 17,00 e di scadenza fissata per il 30 settembre 2024 ore 17,00 (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.

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 tramite la piattaforma della vendita telematica.

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 web <https://www.doauction.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 <https://www.doauction.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, 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 a seguito dell'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine 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.

Laddove su quanto posto in vendita gravi ipoteca a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempre che ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario ex art. 41 co. 5 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TUB (Leggi in materia bancaria e creditizia), purché paghi, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione al creditore fondiario le rate scadute, accessori e spese ed inoltre dovrà versare, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al sottoscritto professionista l'eventuale residuo prezzo, nonché gli ulteriori oneri anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita; ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito fondiario esecutante, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società, depositando presso lo studio del professionista, e sempre nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, la relativa quietanza e l'eventuale residuo prezzo, nonché gli ulteriori oneri anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita. Ai fini di cui sopra, la Banca Creditore Fondiario dovrà, tassativamente entro 5 (cinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire al delegato la propria dichiarazione di credito con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese; in mancanza il pagamento integrale dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto intestato della procedura. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, con tutte le eventuali inerenti pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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. 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, non conoscibili 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, fatto salvo quanto evidenziato nella sezione vincoli e oneri.

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sono a carico della procedura. I compensi e le spese relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento restano a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali derivanti alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima del 22/11/2016, dell'integrazione del 27/12/2020, dell'addendum integrazione 03/03/2021 e dell'addendum integrazione del 11/07/2022 tutte redatte dall'Ing. Vito Sciruicchio e dei relativi allegati e, in particolare, si rimanda alla perizia di stima del 22/11/2016, all'integrazione del 27/12/2020, all'addendum integrazione 03/03/2021 e all'addendum integrazione del 11/07/2022 tutte redatte dall'Ing. Vito Sciruicchio e dei relativi allegati per quanto attiene lo stato di possesso dell'immobile e le eventuali difformità edilizie.

Per tutto quanto qui non disposto nel presente avviso di vendita, trovano applicazione le vigenti norme di legge.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del 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 del sito, maggiori informazioni presso il sottoscritto professionista delegato presso il sottoscritto professionista delegato Avv. Daniela Santoro con studio in Bari alla Via Sparano n.149, tel/fax 080/5235888 cell.338/8701309.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato il rilascio.

EROGAZIONE DI MUTUI IPOTECARI PER L'AGGIUDICATARIO

Si rende noto che in virtù di accordo intervenuto tra A.B.I. e il Tribunale di Bari- Sezione Esecuzione Immobiliari, i partecipanti alla vendita hanno facoltà di ottenere Mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile, a tassi e condizioni prestabilite dalle Banche aderenti all'accordo, di seguito qui elencate:

- Banca Nazionale del Lavoro, via Dante 32/40 Bari, tel. 080/5245347;
- Monte dei Paschi di Siena, via N. Dell'Arca 22, Bari, tel 080.5226384;
- Banca Intesa, via A.Gimma 84, Bari, 080.5201217;
- Banca Popolare di Bari, C.so Cavour 84, Bari, 080.5274711;

- Banca Popolare Pugliese, via De Cesare 23, Bari, 080.5216500;
- Banca di Credito Cooperativo Santeramo in Colle, via Tirolo 2; Santeramo in Colle, 080.8828011;
- Banca Carige, via A. Gimma 124, Bari 080.5227653;
- Banca Apulia, via Traetta 7, Bitonto 080.3746866;
- Banca di Credito Cooperativo Conversano, via Mazzini 52, Conversano 080.4093307;
- Banca Popolare di Novara, Viale della Repubblica 73, Bari 080.5475411;
- Banca Popolare Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura 080.8710790;
- Banca Carime, via Calefati 112, Bari 080.5781111.

per maggiori informazioni, gli offerenti contatteranno direttamente gli Istituti di Credito.

PUBBLICITA'

Della vendita verrà data pubblica notizia nei modi seguenti:

- mediante affissione all'Albo del Tribunale di Bari;
- mediante pubblicazione almeno 90 (novanta) giorni prima della data di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- mediante pubblicazione almeno 90 (novanta) giorni prima della data di vendita sul portale nazionale www.asteannunci.it, sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it a cura della società Edicom Finance S.r.l.;
- mediante pubblicazione di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita, 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: affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo nonché all'invio dell'estratto stesso attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito a cura della società Edicom Finance S.r.l.

Copia del presente avviso, della perizia di stima del 22/11/2016, dell'integrazione del 27/12/2020, dell'addendum integrazione 03/03/2021 e dell'addendum integrazione del 11/07/2022 tutte redatte dall'Ing. Vito Scirucchio e dei relativi allegati potranno essere consultati sia sui siti internet su indicati sia presso lo studio del sottoscritto professionista.

Bari, 02 maggio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Santoro.

