

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 243/2020 RGE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONICA

L'Avv. Domenico Depalo, con studio in Bitonto alla via Ruggiero Bonghi n. 60, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura indicata in epigrafe giusta ordinanza del Sig. G.E., del 27.07.2022 (del. n. 283/22)

AVVISA

che il giorno **07 giugno 2024, a partire dalle ore 17.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e festivi) e pertanto sino **alle ore 17.00 del giorno 14 giugno 2024**, si terrà la VENDITA SENZA INCANTO con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincronica, dei beni sotto indicati:

LOTTO UNICO: Piena Proprietà dell'unità immobiliare destinata a locale deposito (ma catastalmente cat. C/6. Sul punto si invita a prendere visione di quanto riportato in perizia tecnica) al piano interrato, sita nel Comune di Bitonto, provincia di Bari, con accesso dal civico 26/A (cancello carrabile con rampa di accesso) della via Borgo San Francesco, dal civico 44 (cancello carrabile con rampa di accesso) e dal civico 2 (accesso pedonale dalla scala del fabbricato n. 3).

L'unità immobiliare è censita, nel catasto fabbricati del Comune di Bitonto al fg. 50, part. 163, sub. 56, cat. C/6, classe 2, cons. 200 mq, sup. cat. 217 mq, piano S1 – interno 55, rend. cat. euro 485,47.

Valore stimato iniziale ex art. 568 c.p.c.: € 129.400,00 (cfr. perizia in atti).

Stato occupazione: L'immobile attualmente è occupato dal debitore esecutato.

Provenienza: l'unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato giusta atto di compravendita notarile, per notar Spadone Anna in Bari del 27.5.2004 num. 118920/4570, trascritto l'1.6.2004 ai n. 19479 r.p. e 28422 r.g..

Il tutto, comunque, come meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio ed allegati (di cui i partecipanti alla vendita dichiarano di aver preso integrale visione) dell'Arch. Pasqua Genchi (alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne lo stato dei luoghi, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, lo stato di possesso e/o occupazione, nonché la presenza di eventuali difformità urbanistiche ed edilizie richiedenti regolarizzazione e/o insanabili) disponibile presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione (RGE 243/2020) e/o pubblicata sui siti internet di seguito in avviso indicati e/o presso lo studio del sottoscritto delegato e custode.

In ogni caso si fa comunque presente che il CTU ha rilevato: "Regolarità urbanistica e edilizia e sussistenza di certificato Ape. Da ricerche effettuate presso il sito del Comune di Bitonto alla sezione SIT-Web Gis, l'area, in cui ricade l'unità immobiliare succitata: a. è collocata in "ZONA OMOGENEA B1" come da previsioni di Piano Regolatore Generale (art. 17 delle N.T.A. del PRG vigente del Comune di Bitonto); b. è compresa secondo il "Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.)" in: "aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali" (in: "ulteriori contesti paesaggistici"); c. è collocata in zone "omogenee A e B" (territori costruiti) come da Primi Adempimenti del P.U.T.T./P; La stessa non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare che: il locale deposito, sito in Bitonto, facente parte di un fabbricato condominiale ed avente accesso dal civico 26/A, 44, 2 di via Borgo San Francesco, risulta essere stato edificato con: □ Pratica n. 151/1973: Nulla osta per Esecuzione di Lavori Edili, approvata dalla Commissione Edilizia in data 21/11/1973 con parere favorevole (verbale n. 73/37/27) e rilasciata in data 18 aprile 1974; □ Variante alla n. 151/73, approvata dalla Commissione Edilizia in data 27/01/1976 con parere favorevole (verbale n. 76/6/3); □ Variante alla n. 151/73, approvata dalla Commissione Edilizia in data 14/02/1978 con parere favorevole (verbale n. 78/2/17); □ Concessione Edilizia n. 82 in variante alla n. 151/73, approvata dalla Commissione Edilizia in data 09/02/1979 con parere favorevole (verbale n. 79/2/20); □ Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità rilasciata in data 10/01/1980. La Pratica n. 151/1973 (Nulla osta per Esecuzione di Lavori Edili rilasciata in data 18 aprile 1974) prevedeva la costruzione di fabbricati per civile abitazione. Anche le successive varianti, con forme e sagome diverse prevedevano la costruzione di un piano interrato, di un piano seminterrato, di un piano terra e di quattro piani destinati ad abitazioni e suddivisi in tre fabbricati (fabbricato n.1, n. 2, n. 3). All'interno del piano cantinato/interrato (come da Autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità, vedasi allegato E) erano stati realizzati: "63 locali con destinazione deposito, aree di disimpegno, rampe di discesa, n. 7 vani ascensore, locale ENEL, vano scala."

A seguito del sopralluogo, effettuato in data 03/11/2020, la scrivente ha potuto constatare e rilevare: □ una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata senza alcun titolo autorizzativo, a seguito della creazione di un ripostiglio con lavatoio, di un bagno e di due ripostigli/depositi più ampi dei quali uno accoglie un angolo cottura (vedasi: allegato B), tutti creati all'interno dell'intercapedine; □ la realizzazione, senza alcun titolo autorizzativo, di un soppalco in struttura metallica al quale si accede a mezzo di una scala a chiocciola metallica, ed avente una superficie totale di circa 37 mq (vedasi: allegato B); □ una consistenza diversa da quella rappresentata e dichiarata catastalmente presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, in quanto dal rilievo eseguito il locale deposito oggetto della procedura, risulta essere più piccolo rispetto alla planimetria depositata (Agenzia delle Entrate) e alla licenza di costruzione (Pratica n. 151/1973 e successive varianti); □ una diversa destinazione d'uso, in quanto l'immobile oggetto della procedura, accatastato in quanto C/6 (box auto/autorimessa etc.), è realmente un locale deposito e legittimato in quanto tale dalla pratica urbanistica di riferimento e dall'Autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità rilasciata in data 10 gennaio 1980.

La scrivente evidenzia che, alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto della procedura, era utilizzata dalla parte esecutata come abitazione. Pertanto gli spazi sono stati creati e trasformati al fine di renderla tale. Dal punto di vista impiantistico, la parte esecutata, in occasione del sopralluogo, riferiva alla scrivente, di non essere in possesso di alcuna certificazione. Ciò detto e attraverso una analisi esclusivamente visiva, la scrivente osservava le discrete condizioni dell'impianto elettrico realizzato con canalizzazioni esterne e cassette/frutti elettrici a tenuta stagna. La produzione di aria calda/fredda, era garantita dalla installazione di due unità di condizionamento interne a parete (vedasi foto n. 11 dell'allegato A), con le corrispondenti unità esterne allocate all'interno dell'intercapedine subito sotto le griglie di areazione dei marciapiedi e apposte ad una quota superiore a quella dei solai (fatti a mezzo di pannellature) creati a copertura degli spazi sopra descritti (bagno/ripostigli/angolo cottura), così da poter garantire la necessaria aerazione alle macchine di condizionamento. Mentre la produzione di acqua calda era assicurata dall'installazione di un boiler elettrico (vedasi foto n. 8 dell'allegato A).

Per quanto concerne le difformità di cui sopra, è necessario fare alcune considerazioni: da colloqui intercorsi con l'attuale proprietario dell'immobile, la scrivente ha potuto evincere che il soppalco in struttura metallica con la relativa scala di accesso anch'essa metallica, è stato realizzato dallo stesso, pertanto in data successiva alla stipula dell'atto di compravendita registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/06/2004 al n. 6555/IT. Tale data, anche non definibile, è significativa ai fini degli adempimenti afferenti il deposito di progetti di costruzioni per le istanze in sanatoria ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/01. Come da circolare della Regione Puglia

AOO_64_06/07/2010-63622 (paragr. 4) e successiva Deliberazione della Giunta Regionale n. 1166 del 26 luglio 2016 (pubblicata sul BURP n. 105 del 19.09.2016), per le opere realizzate dopo l'entrata in vigore del DM 14/09/2005 del 23/10/2005, si applica il regime autorizzativo ex art. 94 del D.P.R. 380/01 per il procedimento amministrativo, indipendentemente dall'iter del procedimento penale (procedura descritta agli artt. 98, comma 3, e 100), valutando poi caso per caso eventuali discordanze che dovessero discendere dagli esiti dei due diversi procedimenti; mentre per le opere realizzate prima dell'entrata in vigore del DM 14/09/2005 del 23/10/2005, si applica il regime del mero deposito ex lege 1086/71 confluita nel D.P.R. 380/01 Parte II, Capo II, Sezione I, con le sanzioni previste nella Sezione III artt. 72,73 e 74. Pertanto in merito al sopralco metallico, ed alla luce di quanto esposto, nell'impossibilità di formulare una qualsivoglia ipotesi sulla data della sua realizzazione e nell'impossibilità di affermare che lo stesso possa essere stato realizzato con criteri antisismici conformi a qualsivoglia normativa antisismica, la scrivente ritiene opportuno valutarne la rimozione. Relativamente agli spazi dell'intercapedine trasformati in ripostigli, bagno/lavanderia, angolo cottura etc., gli stessi dovrebbero mantenere la vocazione originaria che è anche quella definita all'interno della Pratica n. 151/1973 e successive varianti, nonché all'interno dell'art. 7.2 Isolamento dall'umidità del Regolamento Edilizio Comunale, vigente all'interno del Comune di Bitonto. Pertanto devono essere rimosse tutte quelle opere che hanno modificato gli spazi originariamente destinati ad intercapedine. Per il ripristino dello stato dei luoghi e per le rimozioni suindicate, la scrivente ritiene opportuno stimare una spesa pari a: □ Euro 800,00 di onorario per il tecnico abilitato ai fini della presentazione di CILA asseverata, propedeutica alla rimozione degli abusi edilizi rilevati. La stessa prevede euro 55,61 per diritti di segreteria (valutabili in quanto tali alla data della stesura della presente relazione di stima, fatte salve eventuali modifiche successive) □ Euro 60/mq per la demolizione del sopralco e della relativa scala di accesso in struttura metallica con sovrastante pannellatura di calpestio realizzata in MDF, compreso lo smaltimento ed il trasporto presso discarica autorizzata del materiale di risulta, da cui: 60 €/mq x 37,00 mq = 2.220,00 € □ Euro 4.500,00 a corpo, per: □ demolizione dei tramezzi realizzati all'interno della intercapedine; □ demolizione dei rivestimenti all'interno degli spazi adibiti a servizi; □ demolizione dell'impianto idrico-sanitario; □ demolizione delle pannellature a copertura degli spazi nell'intercapedine; □ demolizione e rimozione del massetto all'interno degli spazi adibiti a servizi; □ rifacimento del massetto all'interno degli spazi adibiti a servizi, compresa la fornitura e posa in opera della pavimentazione all'interno degli stessi spazi; assistenza muraria per le porzioni interessate dalla demolizione dei tramezzi, consistente nel rifacimento di intonaco e pittura. In tali lavorazioni si intende incluso lo smaltimento ed il trasporto presso discarica autorizzata del materiale di risulta.

Inoltre risulterà necessario presentare una nuova planimetria catastale che rappresenti il reale stato dei luoghi e che legittimi anche catastalmente la reale destinazione d'uso in funzione del titolo edilizio legittimante. Per la stessa, fatte salve eventuali variazioni inerenti i tributi e/o sanzioni non previste o prevedibili al momento della stesura della presente, la scrivente ritiene opportuno stimare una spesa pari a euro 250,00 ai quali aggiungere euro 50,00 di tributi catastali, per un totale di euro 300,00. La somma totale dei costi suindicati, per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale, ammonterebbe pertanto ad: euro 7.875,61. In merito al certificato APE (attestato di prestazione energetica), per l'unità immobiliare in oggetto lo stesso non va redatto. **(cfr. pag. da 7 a 10 perizia tecnica d'ufficio, paragrafo "Regolarità urbanistica e edilizia e sussistenza di certificato Ape")**.

PREZZO BASE: € 72.787,50 (settantaduemilasettecentottantasette,50).

OFFERTA MINIMA AMMESSA AI SENSI DELL'ART. 571 COMMA 2 C.P.C. (75% del prezzo base d'asta): € 54.591,00 (cinquantaquattromilacinquecentonovantuno,00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00 (duemila,00).

Gli importi sopra descritti sono da intendersi esposti al netto degli accessori fiscali (IVA, se ed in quanto dovuta, e/o imposta di registro, ed eventuali altri oneri di legge).

Si fa esplicita esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Chiunque, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita è ammesso a presentare offerta d'acquisto.

- L'offerta dovrà essere presentata **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 del Gestore designato all'indirizzo web riportato in seguito nel presente avviso;

- L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° quinto giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, **quindi entro le ore 12:00 del giorno 31 maggio 2024**, 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, **devrà 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 mediante 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 ultima 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).

- **Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta** (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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

- cognome, luogo, data di nascita, Codice Fiscale o Partiva IVA, residenza, domicilio, dell'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, deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultano i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri, risalente a non più di tre mesi.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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 e ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (il Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'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;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "*proc. esec. n. 243/2020 RGE, lotto unico, versamento cauzione*";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico della somma a cauzione;
- 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 eventuali 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 amministrativo di sostegno, copia del documento d'identità e 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 non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), 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;

- 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.

Versamento cauzione:

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione; una somma pari e comunque non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: proc. esec. imm. n. 243/2020 RGE, acceso presso la BNL s.p.a, avente il seguente IBAN: IT790010050419900000008341 con causale "proc. esec. imm. n. 243/2020 RGE, lotto unico, versamento cauzione".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito della somma versata a titolo di cauzione dovrà risultare entro il giorno fissato per la vendita telematica e in congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì provvedere a pagare il bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, 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 all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dallo stesso per il versamento della cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Soggetti e piattaforma

- Il gestore della vendita telematica è la società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL**.
- Il portale del gestore della vendita telematica è la piattaforma [web fallcoaste.it](http://web.fallcoaste.it) (il portale del Gestore è in ogni caso anche reperibile nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Bari pubblicato sul sito dello stesso Tribunale). Per assistenza il Gestore può essere contattato alla seguente mail: aste@fallco.it o eventualmente tramite contatto telefonico al num. 0444346211.
- Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato, **Avv. Domenico Depalo**.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica all'indirizzo web di cui sopra. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo il giorno e all'ora della vendita sopra indicati nel presente avviso, dal sottoscritto professionista delegato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del Gestore designato sopra specificato, 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 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, eventualmente, 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 in grado di assicurare l'anonimato.

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

Offerta unica

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di mancata connessione da parte del medesimo unico offerente. Peraltro, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo) e non vi sono altre offerte, si provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando 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 (cfr. punto e) dell'ordinanza di vendita).

Offerte plurime

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta (tanto anche in presenza di due o più offerte di pari importo) 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, si procederà all'aggiudicazione 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 dell'eventuale gara è fissata in giorni cinque, escluso sabato e festivi (secondo il calendario nazionale), con inizio e termine nei giorni ed all'ora indicati nel presente avviso. 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.

All'esito della gara, non si farà luogo all'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, nel caso in cui, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti non superi il prezzo-base, provvedendosi all'aggiudicazione nel caso contrario (cfr. punto e) dell'ordinanza di vendita).

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., tramite la piattaforma della vendita telematica, si comunicherà agli offerenti l'eventuale presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi dell'artt. 588-589 c.p.c. .

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

- tramite la piattaforma del Gestore sopra indicato 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 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.

Aggiudicazione

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. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. La parte aggiudicataria, inoltre, nel medesimo termine e con le stesse modalità sopra indicate, è tenuta a corrispondere gli oneri fiscali, diritti e spese conseguenti alla vendita, per un importo, presumibile e salvo conguaglio, che sarà comunicato dal Professionista Delegato

CONDIZIONI DI VENDITA

1) L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura sicché

eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti i vizi o mancanza di qualità** né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal pignorato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, se ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, DPR 380/2001 art. 40, comma sesto, legge 28.2.1985 n.47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Il tutto, in ogni caso, senza alcuna responsabilità per la presente procedura. Se l'immobile è in condomino, l'aggiudicatario, inoltre, ai sensi dell'art. 63 co 2 disp. att. c.c. ("*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente ..*"), potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente al debitore esecutato degli oneri condominiali insoluti (sul punto, in ogni caso, si invita a consultare la perizia di stima in atti).

2) Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, voltura catastale, imposta di registro e/o IVA, etc.) sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. E' altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, l'onorario del Professionista Delegato per gli incumbenti successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, nella misura stabilita dalla legge (cfr. art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015).

3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese relative alla cancellazione delle suddette formalità (che verrà ordinata con il Decreto di Trasferimento) sono a carico della procedura.

4) Inoltre il Decreto di Trasferimento conterrà l'ingiunzione di rilascio prevista ex art. 586 c.p.c.. Il Custode provvede all'attuazione della predetta ingiunzione nel caso in cui l'aggiudicatario o l'assegnatario ne facciano esplicita istanza prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento. A tal proposito, si **AVVISA** che ad aggiudicazione avvenuta, qualora l'immobile non sia già stato liberato, l'aggiudicatario o l'assegnatario che intendano ottenere la consegna dell'immobile libero, dovranno presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento, con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere anche successivamente all'emissione di detto decreto alla liberazione forzata dell'immobile. Il tutto, comunque, secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c..

5) **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita emessa dal Sig. G.E., del presente avviso e della relazione di consulenza tecnica (e suoi allegati) della procedura**, che potranno essere consultati presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero, con gli estremi della procedura, sul "*portale vendite pubbliche*" nonché sulla piattaforma del Gestore, nonché sui siti internet www.tribunale.bari.it e quelli collegati alla pagina della vendita, **il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura**.

6) Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra l'ABI ed il Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da una delle Banche che hanno dato la loro disponibilità (nonché presso le ulteriori che aderiranno) il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito web del Tribunale di Bari, www.tribunale.bari.giustizia.it, nella sezione "*pubblicità legale*".

7) Il creditore fondiario (qualora esistente) è invitato a far pervenire presso lo studio del Professionista Delegato, entro la data fissata per la vendita, il piano di ammortamento del mutuo fondiario nonché la precisazione del credito e le condizioni per l'esercizio della facoltà di subentro di cui all'art. 41 comma V, D. Lgs. n. 385/93. L'aggiudicatario che intenda, ai sensi del citato art. 41 comma V del D. Lgs n. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese depositando presso il Professionista Delegato le relative quietanze di pagamento. Nel termine non superiore a quello fissato in offerta (e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione), inoltre, l'aggiudicatario stesso dovrà quindi versare, mediante bonifico bancario sul rapporto della procedura, l'eventuale ulteriore parte del prezzo ancora dovuta, oneri, diritti e spese. Nel caso l'aggiudicatario non intenda avvalersi della predetta facoltà di cui all'art. 41 comma V del D. Lgs n. 385/1993, previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, il Delegato provvederà, a versare, ai sensi dell'art. 41 TUB, direttamente in favore della banca mutuante un importo pari al 70% del prezzo conseguito dalla vendita, dandone comunicazione in Cancelleria; ovvero, nel caso sia

accertata l'esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), provvederà al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura.

8) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Avv. Domenico Depalo, presso il proprio studio in Bitonto alla Via Ruggiero Bonghi n. 60, ove potrà essere acquistata ogni ulteriore informazione. **Le visite all'immobile dovranno essere richieste on line tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.**

9) Per quanto non specificatamente previsto sia nell'ordinanza di Delega che nel presente avviso si fa riferimento alle norme processuali pertinenti.

PUBBLICITA'

Il Delegato dovrà curare che sia data pubblica notizia della vendita con le modalità di seguito specificate, avvalendosi o del protocollo d'intesa per i servizi di pubblicità delle vendite giudiziarie stipulato in data 20/5/2019 tra il Tribunale di Bari e RTI Progetto Edicom Bari, o di altro Soggetto professionale operante sul mercato individuato secondo criteri di maggiore efficienza ed economicità:

A) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*".

B) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale *www.tribunale.bari.it*. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita.

C) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: 1) inserendolo, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; 2) affiggendo 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di Comuni diversi dal capoluogo; 3) postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio *Postal Target*, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019); 4) inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari (ovvero sul portale *www.asteannunci.it* e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019).

Bitonto 21.2.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Domenico Depalo