

TRIBUNALE DI BARI

RGE 260/2023

GE Ruffino Antonio

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto, Avv. Giuseppe Giustino, con studio in Bari, Via Melo n. 185 (tel. 080.5211918 – pec: giustino.giusepperosario@avvocatibari.legalmail.it), professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Antonio Ruffino, in virtù di ordinanza del 23.11.2024,

AVVISA

che il giorno **12/09/2025** a partire dalle ore 11,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto sino alle ore 11,00 del **19/09/2025** si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona (tramite il gestore designato **Notartel spa** mediante la piattaforma web astepubbliche.notariato.it), dei beni sottoindicati, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dell'esperto Ing. Vincenzo Gattolla allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni. L'elaborato di stima presenta alcuni refusi rettificati nell'ultima pagina della stessa perizia epurata che verrà pubblicata. Il compendio pignorato è così suddiviso:

LOTTO 1

Piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni, su appartamento in MODUGNO (BA) alla via Paradiso n. 44, al piano secondo sul piano terra, con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori. Pertinenziale posto auto con accesso dalla via Paradiso ai civici 38 e 48, al piano terra e contraddistinto dal n. 4.

In Catasto Fabbricati del Comune di Modugno (BA):

1. Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 54 – Via Paradiso n. 44 – piano: 2 - scala B – categoria A/3 – consistenza: 5 vani – superficie totale mq. 93 – Totale escluse aree scoperte mq. 84 – R.C. € 451,90.
2. Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 9 – Via Paradiso n. 38-48 – piano: T – categoria C/6 – Classe 3 – consistenza: 18 mq. – superficie catastale totale mq. 18 – R.C. € 45,55.

L'appartamento sito in Modugno (BA) alla via Paradiso n. 44, e precisamente della palazzina "B" al secondo piano sul piano terra con porta di ingresso a destra salendo le scale, è composto da tre vani ed accessori. Al piano terra vi è un posto auto coperto pertinenziale

avente accesso da area esterna condominiale. L'intero compendio è in stato di buona manutenzione ed è dotato di impianto elettrico, idrico e fogna, riscaldamento e condizionamento nel solo vano soggiorno.

Il compendio è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 56/2007 del 13/04/2007 e successivo permesso di costruire in variante n. 30/09 del 09/03/2009 ed è stato ultimato in data 20/03/2009 come da comunicazione al Comune di Modugno protocollo 15518. È stata inoltrata richiesta del certificato di abitabilità al Comune di Modugno in data 20/03/2009 protocollo n. 15523.

Dal confronto tra le planimetrie allegate agli atti autorizzativi e catastali e la restituzione grafica dell'attuale situazione dei luoghi eseguita dal C.T.U., si rilevano difformità tra la rappresentazione grafica presente negli atti catastali, non corrispondente allo stato attuale dei luoghi, e gli elaborati allegati agli atti autorizzativi. Dall'esame delle difformità rilevate l'immobile in questione risulta costruito con variazioni non essenziali in parziale difformità degli atti autorizzativi. Da verifiche presso l'U.T.C. di Modugno è possibile sanare le opere di diversa distribuzione interna. Pertanto si dovrà procedere all'inoltro della richiesta a sanatoria per le variazioni eseguite nell'appartamento in questione, per un costo complessivo presumibile di € 2.000,00 tra spese tecniche per redazione pratica edilizia di sanatoria oltre alla variazione catastale.

Il certificato A. P. E. dell'immobile è stato redatto dal Ct Ing. Vincenzo Gattolla. Non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Il summenzionato compendio è meglio identificato e descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Vincenzo Gattolla, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La relazione di stima può essere consultata visitando anche il sito www.asteannunci.it, www.tribunale.bari.it, nonché il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, ovvero presso lo studio del professionista delegato.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni, il tutto senza responsabilità per la presente procedura. Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Prezzo base: €207.000,00 (Euro Duecentosettémila/00).

**O f f e r t a m i n i m a a m m i s s i b i l e : € 1 5 5 . 2 5 0 , 0 0 (E u r o
Centocinquantacinquemiladuecentocinquanta/00).**

Rilancio minimo: €1.000,00 (Euro Mille/00).

LOTTO 2

Piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni, su locale box in Modugno (BA) alla via Paradiso n. 36 – 50. In Catasto Fabbricati del Comune di Modugno (BA): Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 115 – Via Paradiso n. 36-50 – piano: S1 – categoria C/6 – Classe 3 – consistenza: 30 mq. – superficie catastale totale mq. 33 – R.C. € 89,86.

L'intero compendio è in stato buona di manutenzione, ed è dotato di impianto elettrico. Il locale garage de quo è posto al piano interrato della palazzina “B” con accesso dal cancello carrabile al civico 36 – 50. Per gli impianti non è stato possibile reperire il certificato di conformità. Le condizioni generali di manutenzione sono buone. L'immobile è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 56/2007 del 13/04/2007 e successivo permesso di costruire in variante n. 30/09 del 09/03/2009 ed è stato ultimato in data 20/03/2009 come da comunicazione al Comune di Modugno protocollo 15518. È stata inoltrata richiesta del certificato di abitabilità al Comune di Modugno in data 20/03/2009 protocollo n. 15523.

Non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Il summenzionato compendio è meglio identificato e descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Vincenzo Gattolla, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La relazione di stima può essere consultata visitando anche il sito www.asteanunci.it, www.tribunale.bari.it, nonché il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, ovvero presso lo studio del professionista delegato.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni e senza responsabilità della procedura. Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Prezzo base: €30.000,00 (Euro Trentamila/00).

Offerta minima ammissibile: € 22.500,00 (Euro Ventiduemilacinquecento/00).

Rilancio minimo: €1.000,00 (Euro Mille/00).

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 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 del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato **Notartel spa** mediante la piattaforma web astepubbliche.notariato.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e pertanto l'offerta dovrà essere presentata entro le 12,00 del giorno **05/09/2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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). 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 dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta 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.

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 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 da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla “PROC.ESEC.IMM. N. 260/2023 RGE”, Iban IT 78 V 01005 04199 000000009445 presso la BNL Agenzia di 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 “Proc. Esecutiva n. 206/2023 R.G.E., Lotto n. (indicare il numero di lotto), versamento cauzione”;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale dell’offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell’operazione), 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 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accrédito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accrédito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it. In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati nonché lo stato dei luoghi; la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Gestore designato per la vendita telematica è la società **Notartel spa**. Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari (ovvero al momento la piattaforma web astepubbliche.notariato.it). Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di

cui al precedente punto. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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.

GARA ED AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, 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 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 indicata 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, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass. n. 18421/2022.

Nel caso in cui la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia (ossia, nei casi in cui il pignoramento sia stato notificato al debitore successivamente al 01/03/2023), l'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs.21 novembre 2007, n. 231, e dell'art. 585, comma 4, c.p.c., sulla base del modulo tempestivamente fornитогli dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo o (se la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia) anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il Delegato: 1. 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); 2. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di precedenti 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. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente a bandire un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

L'aggiudicatario, in ogni caso, oltre all'importo dell'aggiudicazione, sarà tenuto al versamento, secondo le summenzionate modalità, degli oneri anche fiscali e tributari (e IVA se dovuta), diritti e spese conseguenti la vendita, il cui importo sarà successivamente comunicato a cura del Delegato. 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 istituzionale di quest'ultimo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano,

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 la garanzia per 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 condominiali, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - 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. Tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, il pagamento dell'imposte di registro, ipotecarie e catastali, Iva se dovuta etc.) sarà a carico dell'aggiudicatario. È altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso del professionista delegato per gli incombenti successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione vincoli pregiudizievoli e per l'assistenza all'eventuale mutuo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese relative alla cancellazione delle formalità gravanti su quanto oggetto della presente vendita sono a carico della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio del bene all'aggiudicatario.

La presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica, entrambe agli atti della procedura e che potranno essere consultate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero, con gli estremi della procedura, sul "portale vendite pubbliche" nonché sui siti internet www.asteanunci.it - www.tribunale.bari.it - www.giustizia.bari.it, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura. La partecipazione alla vendita inoltre presuppone la conoscenza dello stato dei luoghi.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato Giuseppe Giustino in Bari alla Via Melo n.185, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17.00 alle ore 20.00 previo appuntamento telefonico al numero 080/5211918; visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite

Pubbliche.

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 490 cpc della presente vendita sarà data pubblica notizia:

- 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". Di tale adempimento è responsabile il Delegato, il quale potrà provvedervi con il supporto tecnico offerto dal soggetto incaricato dei servizi pubblicitari; a tal fine, il creditore procedente effettuerà tempestivamente il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto, oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento), consegnando copia della ricevuta telematica (RT) in formato xml, attestante il pagamento del contributo (il pagamento potrà essere eseguito esclusivamente attraverso uno dei circuiti bancari aderenti all'infrastruttura "PagoPA"), al Professionista delegato.
- 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 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);
 2. affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo;
 3. inserendolo, per una sola volta, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabili per la visita dell'immobile), 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.

Bari, 04.04.2025

Avv. Giuseppe Giustino