

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 371/2022 RGE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONICA

L'Avv. Giovanni Brindicci, con studio in Bitonto alla P.zza Aurelio Marena, 17, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura indicata in epigrafe giusta ordinanza del Sig. G.E., del 16.6.2025

AVVISA

che il **giorno 31 MARZO 2026, a partire dalle ore 17.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e festivi) in caso di gara e pertanto sino **alle ore 17.00 del giorno 8 APRILE 2026**, si terrà la VENDITA SENZA INCANTO con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincronica, dei beni sotto indicati:

1) LOTTO UNO: Immobile adibito ad abitazione civile sito in Bitonto (BA), alla Via Corte Mariano Da Bitonto n. 2 piano 1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 49, particella 630, sub n°4, categoria A/4- classe 1, consistenza 3 vani - superficie catastale totale 94 m2 – superficie catastale totale escluse aree scoperte 92 m2 – rendita euro 111,55. Proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali. Valore stimato iniziale ex art. 568 c.p.c.: € 31607,02 (cfr. perizia in atti).
Stato occupazione: L'immobile attualmente è occupato dal debitore esecutato.
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' Ing. Vito Pignataro datata 14.06.2024 (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) pubblicata sui siti internet di seguito in avviso indicati e/o disponibile presso lo studio del sottoscritto delegato e custode.
Notizie Urbanistiche: In ogni caso si fa presente che dalla relazione peritale emerge che: "In ordine alla legittimità e conformità urbanistica, da un confronto fra quanto riportato nella planimetria catastale di primo impianto (allegato "D") e quanto effettivamente rilevato sui luoghi (allegato "C.2" e "C.3") sono state riscontrate alcune difformità distributive interne ed una importante difformità in ordine alla consistenza dell'intero immobile. Le difformità rivenienti dalla variazione distributiva interna, nonché la realizzazione vano soppalcato, dovranno essere oggetto di accertamento di conformità e di acquisizione del titolo abilitativo (art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) da eseguire previa presentazione della CILA in sanatoria. In relazione all'ampliamento del piano soppalcato, in quanto realizzato in assenza di un titolo abilitativo, qualora sanabile in forza del D.L. n°69/2024, dovrà essere oggetto di accertamento di conformità e di acquisizione del titolo abilitativo (art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) da eseguire previa presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria. Qualora non sanabile, ai sensi del comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/2001 "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della 15 parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.", l'ampliamento volumetrico potrà essere mantenuto, ma non sanato dal punto di vista urbanistico, previo deposito di una perizia giurata a firma di tecnico abilitato circa l'impossibilità di demolizione senza pregiudicare la staticità della restante parte legittima del compendio immobiliare." (cfr. pag. 30 della perizia di stima).

PREZZO BASE: € 31.607,02 (trentunomilaseicentosette,02).

OFFERTA MINIMA AMMESSA AI SENSI DELL'ART. 571 COMMA 2 C.P.C. (75% del prezzo base d'asta): € 23.705,26 (ventitremilasettecentocinque,26).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1000,00 (mille,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.

2) LOTTO DUE: fondo rustico sito nel Comune di Bitonto alla Contrada Torre dello SQUARQUATO ed identificato al Catasto Terreni con il foglio di mappa 38, particelle 2389, della superficie complessiva di mq 568,00. Il fondo rustico è ubicato nella periferia Nord di Bitonto.

Il terreno al momento del sopralluogo era nella disponibilità della proprietà 100/100 della Sig.ra , con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali.

N.B. Da una verifica dei dati catastali è emerso che la particella 2389 del foglio 38 del Comune di Bitonto risulta essere senza intestatari, diversamente da quanto risulta dall'atto di donazione 07 novembre 2022, a firma del Notaio Roberto De Michele di Santeramo in Colle.

Nel del "LOTTO 2" la particella in questione assume una tipizzazione catastale identificata come "AREA" derivante, dal frazionamento della particella originaria n° 298. L'immobile così identificato costituisce un bene senza reddito, ovvero senza rendita catastale, come del resto dichiarato nell'atto di donazione precedentemente citato. Inoltre all'interno del lotto è stato edificato, senza alcun titolo edilizio, un fabbricato in muratura destinato al deposito degli attrezzi. Tale fabbricato non sanabile, dovrà essere rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi originario del lotto. In considerazione di quanto sopra, il valore che si attribuisce al lotto è pari a quello indicato nell'atto di donazione.

Valore stimato iniziale ex art. 568 c.p.c.: € 2.500,00 (cfr. perizia in atti).

Stato occupazione: L'immobile attualmente è nella disponibilità del debitore esecutato.

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' Ing. Vito Pignataro datata 14.06.2024 (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) pubblicata sui siti internet di seguito in avviso indicati e/o disponibile presso lo studio del sottoscritto delegato e custode.

Notizie Urbanistiche: In ogni caso si fa presente che dalla relazione peritale emerge che: "Dal punto di vista urbanistico il compendio immobiliare identificato al Lotto n°2. presenta la seguente classificazione di destinazione urbanistica (allegato E.2.) : 1) Verde Agricolo E1 , art. 22.1 delle vigenti N.T.A. " (cfr. pagg. 21 e 22 della perizia di stima).

N.B. SI PRECISA CHE Da una verifica dei dati catastali è emerso che la particella 2389 del foglio 38 del Comune di Bitonto risulta essere senza intestatari, diversamente da quanto risulta dall'atto di donazione 07 novembre 2022, a firma del Notaio Roberto De Michele di Santeramo in Colle.
Nel del "LOTTO 2" la particella in questione assume una tipizzazione catastale identificata come "AREA" derivante, dal frazionamento della particella originaria n° 298. L'immobile così identificato costituisce un bene senza reddito, ovvero senza rendita catastale, come del resto dichiarato nell'atto di donazione precedentemente citato. Inoltre all'interno del lotto è stato edificato, senza alcun titolo edilizio, un fabbricato in muratura destinato al deposito degli attrezzi. Tale fabbricato non sanabile, dovrà essere rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi originario del lotto. In considerazione di quanto sopra, il valore che si attribuisce al lotto è pari a quello indicato nell'atto di donazione.

PREZZO BASE: € 2.500,00 (duemilacinquecento,00).

OFFERTA MINIMA AMMESSA AI SENSI DELL'ART. 571 COMMA 2 C.P.C. (75% del prezzo base d'asta): € 1.875,00 (milleottocentosettantacinque,00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (cinquecento,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.

2) LOTTO TRE: immobile di tipo rurale sito nel Comune di Bitonto alla frazione di Mariotto alla Via Mentana n.26 piano terra ed identificato al Catasto fabbricati di detto comune al Foglio 108, particella 25, sub 1, categoria A/6- classe 1 - consistenza 2 vani – rendita euro 74.37.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero e di proprietà (codice fiscale) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali. N.B. la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di perizia reca una distribuzione interna diversa da quella reale. Di fatto, dopo che sarà stato evaso l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del DPR n°380/2001 e saranno state rimosse le opere non sanabili, dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Bari, Territorio Servizi Catastali la planimetria relativa allo stato dei luoghi riveniente all'accertamento di conformità.

Immobile di tipo popolare a piano terra identificato al Foglio 108, particella 25, sub n°2 Dati classamento: categoria A/4- classe 1 - consistenza 1 vani – rendita euro 59,39 Intestazione: (codice fiscale) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Indirizzo: via Mentana, Pian T -S1.

N.B. Per quanto riguarda la porzione di immobile identificato al sub. 2, la planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi è stata presentata in data 29/10/1971, a seguito della costruzione dell'ampliamento dell'unità immobiliare. Tuttavia dalla ricerca presso gli archivi del Comune di Bitonto non risultano titoli edilizi che ne legittimano l'esistenza.

Fondo rustico identificato al Foglio 108, particella 15 Dati classamento: categoria ULIVETO classe 2 – superficie 138 mq 1 – reddito dominicale euro 0,78 – reddito agrario euro 0,57 Intestazione: (codice fiscale) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

N.B. Lo scrivente fa notare che la visura catastale riporta una consistenza maggiore rispetto a quella riscontrata in loco.

Valore stimato iniziale ex art. 568 c.p.c.: € 34.982,01 (cfr. perizia in atti).

Stato occupazione: L'immobile attualmente è libero e nella disponibilità del custode.

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' Ing. Vito Pignataro datata 14.06.2024 (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**) pubblicata sui siti internet di seguito in avviso indicati e/o disponibile presso lo studio del sottoscritto delegato e custode.

PREZZO BASE: € 34.982,01 (trentaquattromilanovecentottantadue,01).

OFFERTA MINIMA AMMESSA AI SENSI DELL'ART. 571 COMMA 2 C.P.C. (75% del prezzo base d'asta): € 26.236,50 (ventiseimiladuecentotrentasei,50).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1000,00 (mille,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, nel caso di più lotti da presentarsi distintamente per ogni lotto, 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 24 MARZO 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- L'offerta, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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 **dovrà 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.

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. 371/2022 RGE, lotto *, versamento cauzione**". indicare il numero del lotto per il quale si propone l'offerta;
- 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. 371/2022**, accesso presso la BNL s.p.a. avente il seguente IBAN: IT501010050419900000009983 con causale "**proc. esec. imm. n. 371/2022, lotto *, versamento cauzione**". *(indicare il numero del lotto per il quale si propone l'offerta).

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 designato per la vendita telematica è la società **ASTETRASPARENTI.IT SRL**.
- Il portale del gestore della vendita telematica è la piattaforma web astetrasparenti.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).
- Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato, **Avv. Giovanni Brindicci**.

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 già sopra 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, 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 fornitogli 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.

La parte aggiudicataria, inoltre, nel medesimo termine e 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, oneri e costi per la presente procedura.** Le spese di eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.
- 2) Se l'immobile è in condominio, 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).
- 3) Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, voltura catastale, imposta di registro e/o IVA) sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. E' altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, l'onorario del Professionista Delegato per gli incombenti successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, nella misura stabilita dalla legge (cfr. art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015).
- 4) 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.
- 5) 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 ultimo 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.. In ogni caso non è possibile liberare l'immobile in presenza di occupanti aventi titoli opponibili alla procedura stessa.
- 6) **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.**
- 7) Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra l'ABI ed il Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti alla vendita 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 - mutui". Per acquisire informazioni più dettagliate, in ogni caso, i potenziali interessati potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito di seguito indicati: -Banca Nazionale del Lavoro, via Dante nn.32/40, Bari tel.080/5245347; -Monte dei Paschi di Siena, via Nicolo dell'Arca 22, Bari, tel.080/5226384; -Banca Intesa, via A. Gimma n. 84, Bari, tel 080/5201217; -Banca Popolare di Bari, Corso Cavour n. 84, Bari, 080/5274711; -Banca Popolare Pugliese, via De Cesare n. 23, Bari, tel.080/5216500; -BCC Santeramo in Colle, Via Tirolo 2, Santeramo in Colle, tel.080/8828011; -Banca Carige, via Abate Gimma n. 124, Bari, tel. 080/5227653; -Banca Apulia, via Traetta n. 7, Bitonto, tel. 080/3746866; -BCC di Conversano, via Mazzini n.52, Conversano, tel.080/4093307; -Banca Popolare di Novara, Viale Repubblica n.73, Bari, tel.080/5475411; -Banca Pop. di Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura, tel.080/8710790, -Banca Carime, via Calefati n.112, Bari, tel.080/5781111.

8) 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.

9) 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 Delegato, presso il proprio studio in Bitonto alla Via Ruggiero Bonghi n. 60, ove potrà essere acquistata ogni ulteriore informazione. **Le visite all'immobile (da effettuarsi salvo variazioni nelle giornate del martedì o giovedì pomeriggio) dovranno essere richieste esclusivamente on line tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.** In particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, a mezzo pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che aprirà l'apposito modulo.

10) 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 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, almeno 45 giorni prima della data della vendita, a cura del Gruppo Edicom S.p.A., sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste).

Bitonto 25.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Brindicci