

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 346/2018**

Giudice dell'Esecuzione **dott. Marisa Attollino**



AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta **avv. Paola Merico**, con studio in Bari alla via Abate Gimma n. 147, professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott. Marisa Attollino, emessa il 24/10/2023 e comunicata il 26/10/2023, nella procedura esecutiva n. 346/2018, a norma degli artt. 570 e ss c.p.c.



AVVISA

che il giorno **lunedì 14 ottobre 2024** a partire dalle **ore 12.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione di sabato, domenica e festivi) e quindi **sino al giorno lunedì 21 ottobre 2024 ore 12.00**, sulla piattaforma telematica del gestore designato **Astetrasparenti.it srl (Fallcoveb)**, raggiungibile al seguente indirizzo internet: **www.astetrasparenti.fallcoaste.it**, si procederà alla vendita telematica senza incanto, con eventuale gara telematica asincrona, della proprietà dei beni immobili di seguito indicati, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dal **CTU arch. Anna Mesto Ursini del 28/1/2019**, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNO

► **piena proprietà (1/1)** di due immobili entrambi siti in Bitritto (BA) in viale Europa Unita (già, via Amendola, n. 27), come di seguito meglio specificati.

Bene 1. appartamento sito in complesso immobiliare denominato "Palazzo Iris", edificio B, scala B, interno 9, piano 1, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto al foglio 4, particella 643, subalterno 14**, categoria A2, classe 2, **consistenza 4 vani**, rendita catastale €. 351,19, superficie catastale 85 mq (superficie convenzionale 79,67 mq). L'unità è inserita in edificio-condominio dotato di corpo scala senza ascensore, pur essendo stato realizzato il vano per l'inserimento dell'ascensore; è composta da un ambiente soggiorno cui si accede direttamente dalla porta di ingresso, comunicante col disimpegno dal quale si accede alla cucina, al bagno, al ripostiglio e alla stanza da letto (in cui è realizzato un tramezzo, atto a definire una zona destinata a vano spogliatoio, stante la presenza di un armadio). L'appartamento ha un'esposizione Nord-Sud, con gli affacci di tutti i vani sul lato orientato a Nord, sul quale è presente ampio balcone con affacci costituiti dalle finestre della cucina e del bagno e dalle portefinestre del Soggiorno e della stanza da letto. Il lato Sud è cieco e confinante con il corpo scala, con il vano predisposto per l'inserimento dell'ascensore e con altre u.i.u..

L'altezza interna di tutto l'appartamento è di m 2,95.

Stato di conservazione: ottimo.

Stato di occupazione: occupato dal debitore ad uso abitativo, ivi residente.

bene 2. garage pertinenziale al bene 1, sito nel medesimo complesso immobiliare denominato "Palazzo Iris", edificio B, scala B, piano S1, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto al foglio 4,**

particella 643, subalterno 38, categoria C6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita catastale €. 42,61, superficie catastale 17 mq (superficie convenzionale 18,35 mq); inserito al piano interrato dell'edificio dotato di corpo scala senza ascensore; accessibile tramite la rampa carrabile e la corsia di manovra o da una scala a rampa unica ubicata sul lato Ovest della palazzina.

L'immobile ha un'esposizione Nord-Sud con la saracinesca di ingresso sul lato Sud.

L'altezza interna del locale è di m 2,95.

Stato di conservazione: buono.

Stato di occupazione: occupato da beni mobili del debitore. ad uso deposito.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del bene è stata assentita dai seguenti titoli edilizi: - Concessione per la esecuzione di opere n. 31/91 - rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitritto in data 3/05/1991 all'Impresa *omissis* Costruzioni s.r.l. amm. unico *omissis* per costruzione di fabbricato per civile abitazione Lotto n. 2 parte - Piano di Lottizzazione S. Andrea denominata "Lottizzazione Festa Filomena"; - Permesso di Costruire in sanatoria n. 246/06. Prot. n° 15849/03/7860 - rilasciata dal Responsabile Servizio Urbanistica del Comune di Bitritto in data 16/05/2006 a *omissis* (dante causa del debitore).

Non esistono dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

A seguito di analisi del progetto allegato alla Concessione per la esecuzione di opere n. 31/91 e del progetto allegato al successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 246/06 e del sopralluogo effettuato in data 27/09/2018 il perito ha riscontrato **la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti approvati**, ed ha rilevato discordanze per le quali si fa espresso richiamo e rinvio alla perizia di stima.

Procedure e costi per la relativa sanatoria sono riportati nel paragrafo "Lotto 1 - Procedure tecniche-amministrative ed oneri di sanatoria" della perizia di stima, per la quale è opportuno provvedere alla sanatoria del bene 1 (appartamento) e contestualmente del bene 2 (garage), costituenti l'intero Lotto, attivando un unico iter procedurale.

Il tutto come meglio descritto, individuato e precisato nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore, arch. Anna Mesto Ursini del 28/1/2019 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio e richiamo, tanto ai fini delle indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. cpc, quanto per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri anche condominiali e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e, per quanto concerne la regolarità urbanistica o la sanabilità.

Prezzo base: €. 73.962,79 (settantemilanovecentosessantadue/79);

Offerta Minima per la partecipazione all'asta ex art. 571 II cpc: €. 55.472,09 (cinquantacinquemilaquattrocentosessantadue/09) pari al 75% del prezzo base d'asta;

Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

LOTTO QUATTRO

► **nuda proprietà (1/1)** di due beni immobili entrambi siti in Bari-Palese (BA) in via Armando Diaz, n. 8/B, come di seguito meglio specificati.

bene 6. Locale commerciale con ingresso dalla viabilità pubblica, composto da un solo vano, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 1, particella 1737, subalterno 23**, zona censuaria 4, categoria C1, classe 4, consistenza 43 mq, rendita catastale €. 2.005,35, superficie catastale 47 mq (superficie convenzionale 50,84 mq); composto da un unico ambiente cui si accede direttamente dalla viabilità esterna, collegato al locale retrostante costituente l'altro bene del presente lotto in vendita. Il locale è ubicato al **piano terra** dell'edificio cui si appartiene, con accesso sul prospetto orientato a Nord, tramite una saracinesca e la vetrina di ingresso, la parete orientata a Ovest presenta anch'essa una vetrina nel primo tratto affacciante sulla viabilità pubblica, mentre per la restante parte la parete è cieca. La parete orientata ad Est è completamente cieca; quella posteriore orientata a Sud presenta il varco di collegamento con l'adiacente deposito, costituente l'altro bene del presente lotto in vendita. L'altezza rilevata, di m. 3,28 è inferiore a quella indicata nella planimetria di progetto approvato e alla planimetria catastale in atti (che è di m 3,95), ciò presumibilmente per la presenza della controsoffittatura in tutto il locale; pertanto allo stato del sopralluogo del perito si sono riscontrate, quale variazioni planimetriche rispetto alle suddette planimetrie in atti, la differente altezza del locale e una minore lunghezza del tramezzo di separazione dell'antibagno dall'ambiente principale.

bene 7. Deposito con ingresso dalla viabilità pubblica, attraverso il locale commerciale antistante (bene n. 1 del presente lotto), composto da un vano, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 1, particella 1737, subalterno 22**, Zc. 4, categoria C2, classe 5, consistenza 21 mq, rendita catastale €. 151,84, superficie catastale 27 mq (superficie convenzionale 25,63 mq). Altezze rilevate: m 4,75 - m 3,66 - m 3,75, differenti rispetto a quelle indicate nella planimetria di progetto approvato e nella planimetria catastale in atti (che sono di m 4,80 - m 3,70); pertanto allo stato del sopralluogo del perito si sono riscontrate, quali variazioni planimetriche rispetto alle suddette planimetrie in atti, le differenti altezze del locale e la presenza di una piccola rampa al varco di collegamento con l'adiacente locale commerciale.

Titoli edilizi: licenza edilizia 439/1962 e ss varianti (lic. Edilizia 1064/1962; lic. Edilizia 1254/1962); DIA 1081/2008; CIL 1600/2016; C.I.L.A. n. 1746/2016 (unico vano nella planimetria catastale); dichiarazione agibilità proc. n. 255/2016.

Stato di conservazione: ottimo.

Stato di occupazione: occupato in forza di contratto di comodato precario modale del 6/12/2022 con la procedura (onere mensile di €. 150,00), con scadenza al 10/12/2023 proroga semestrale, e comunque risoluzione automatica in caso di aggiudicazione, con rilascio entro 15 gg da tale data.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

* * *

Il tutto come meglio descritto, individuato e precisato nella **relazione di stima** a firma dell'esperto stimatore, arch. Anna Mesto Ursini del 28/1/2019 **che deve essere consultata dall'offerente** ed alla

quale si fa espresso rinvio e richiamo, tanto ai fini delle indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. cpc, quanto per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e, per quanto concerne la regolarità urbanistica o la sanabilità (non sono presenti vincoli ed oneri condominiali).

<p>Prezzo base: €. 84.261,36 (ottantaquattromiladuecentosessantuno/36);</p> <p>Offerta Minima per la partecipazione all'asta ex art. 571 II cpc: €. 63.196,02 (sessantatremilacentonovantasei/02) pari al 75% del prezzo base d'asta;</p> <p>Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 3.000,00 (tremila/00).</p>

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerta di acquisto

Chiunque, eccetto i debitori e i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei lotti posti in vendita.

L'offerta di acquisto è **irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 cpc.**

L'offerta di acquisto potrà essere formulata **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 Astetrasparenti.it srl.**

La presentazione delle offerte e la partecipazione all'eventuale gara presuppongono la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso, nonché della relazione di stima relativa all'immobile oggetto della presente vendita.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, **dovrà essere depositata** a pena di inefficacia **entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo** (esclusi: sabato, domenica e festivi) **anteriore** quello fissato per la vendita telematica, e **dunque entro le ore 12 del giorno lunedì 7 ottobre 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, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero 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. 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 DM 32/2015, con la precisazione che, in tal modo, 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 completamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 DM 32/2015).

Resta fermo che mediante **una determinata casella di posta elettronica certificata** potrà essere trasmessa **una sola offerta, personalmente** da uno o di più soggetti che intendano acquistare

congiuntamente.

L'offerta può essere presentata a mezzo di **mandatario** munito di **procura speciale** ex art. 579 comma II cpc rilasciata in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata in data anteriore o contestuale all'offerta.

L'offerta potrà essere presentata anche per **persona da nominare** ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., **ma solo se formulata da un avvocato**, munito di mandato rilasciato con procura speciale in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, rilasciata in data anteriore o contestuale all'offerta. In tale ipotesi, in caso di aggiudicazione (da pronunciarsi in favore dell'avvocato), l'avvocato dovrà trasmettere via pec al delegato, nei 3 gg successivi alla aggiudicazione, la dichiarazione di nomina ex art. 583 cpc (ovvero la dichiarazione con la indicazione del nome della persona per la quale è stata fatta l'offerta e del bene aggiudicato), depositando altresì contestualmente la anzidetta procura speciale notarile, rilasciata in data anteriore o contestuale all'offerta. In mancanza l'aggiudicazione fatta in favore dell'avvocato diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge 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, 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.

Avvertenza: prima di effettuare l'offerta, va eseguito il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, come previsto nel capitolo "Cauzione" di cui al presente avviso.

Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del DM 32/2015:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- b) qualora il soggetto offerente risieda fuori del 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 comma 2 DM 26/2/2015;
- c) per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- d) 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;
- e) se l'offerente è **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;
- f) se l'offerente agisce quale **legale rappresentante di altro soggetto** (persona fisica) deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale aggiornati, da cui risultino i poteri dell'offerente, oppure la procura o la delibera che giustifichi tali poteri.

L'offerta dovrà inoltre contenere le seguenti indicazioni:

- 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 (Professionista Delegato, avv. Paola Merico);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicata; nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).

È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo:

- l'importo versato a titolo di cauzione (da versarsi con le modalità di seguito indicate);
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, (che dovrà **riportare esattamente la seguente causale: "Proc. Esec. Imm. n. 346/18, [lotto uno/quattro], 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.

Allegati all'offerta

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di 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 dell'operazione), da cui risultino il codice Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico, nonché la data della esecuzione dell'operazione;
- la **richiesta di agevolazioni fiscali, specificandone fonte e tipo**;
- se il soggetto offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità in corso di validità nonché 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 in corso di validità 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 di identità in corso di validità e copia del codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una **società o una 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 **mandatario** (art. 579 comma II cpc), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o della 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.

Cauzione

L'offerente, **prima di effettuare l'offerta di 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 acceso su BNL Pal. di Giustizia di Bari, così intestato: "Proc. Esec. Imm. n. 346/18", e di cui al seguente IBAN: **IT72D0100504199000000007578**, e con la seguente **causale**: "Proc. Esecutiva n. 346/18 R.G.E. [lotto uno/quattro], versamento cauzione".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, l'**accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare eseguito (ossia con rilevazione della relativa provvista) sul conto intestato alla procedura il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa.**

Qualora il Professionista delegato **non** riscontrasse l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, secondo detta tempistica, l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione gli sarà restituito nel più breve tempo possibile, esclusivamente mediante bonifico **sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata al netto degli eventuali oneri bancari**, (ossia delle spese di bonifico per la restituzione e qualsivoglia altra spesa a ciò inerente sarà a carico dell'offerente non aggiudicatario).

Avvertenze

- 1) L'offerta è **inefficace** se perviene oltre il termine stabilito dall'art. 569 III comma cpc; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso; se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso.
- 2) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso, nonché della relazione di stima relativa al bene oggetto della vendita, consultabili sul Portale Vendite Pubbliche nonché sui siti internet: www.giustiziabari.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.bari.it, senza responsabilità per la presente procedura.
- 3) La partecipazione alla vendita implica l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nel presente avviso.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il gestore della vendita telematica è la società **Astetrasparenti.it srl**;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.astetrasparenti.fallcoaste.it**;
- c) Il **referente** della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto **professionista delegato**.

ESAME DELLE OFFERTE

- I. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti saranno effettuati telematicamente tramite il portale web **www.astetrasparenti.fallcoaste.it**;
- II. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

III. La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato **Astetrasparenti.it srl**, ossia del sito **www.astetrasparenti.falcoaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali, ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

IV. Il giorno fissato per l'inizio della vendita (**ovvero lunedì 14 ottobre 2024**) 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.

V. 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)**, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale, con **inizio il giorno lunedì 14 ottobre 2024 ore 12,00 e con scadenza il giorno lunedì 21 ottobre 2024 ore 12,00**.

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 comma 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 comma 3 n.3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita, e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591 bis co. 3 n. 7).

Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma web **www.astetrasparenti.falcoaste.it** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita). La piattaforma web **www.astetrasparenti.falcoaste.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo** mediante bonifico diretto sul conto corrente così intestato: "**Proc. Esec. Imm. n. 346/18, [lotto uno/quattro], versamento saldo prezzo**", di cui al seguente IBAN **IT72D0100504199000000007578** nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

L'importo degli oneri fiscali sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi **dovranno essere versati nello stesso termine previsto per il saldo del prezzo**. Inoltre, **l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato** in conformità alla liquidazione effettuata dal Giudice, e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

Per quanto non specificamente disposto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso si fa applicazione delle vigenti norme di legge.

Si avverte che, all'esito della aggiudicazione, qualora l'immobile non sia stato già liberato e l'aggiudicatario intenda conseguire la consegna dell'immobile libero, egli dovrà presentare specifica istanza di liberazione dell'immobile a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento, e che solo in tale ipotesi di espressa istanza il custode giudiziario potrà procedere, anche

successivamente alla emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss cpc.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il lotto si trova, con tutte le eventuali pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata **non** è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, eventuali oneri e spese di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli catastali ed urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia- non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, iscrizioni e trascrizioni saranno cancellati a cura del professionista delegato e posti a carico della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Spese di cancellazione delle formalità sono a carico della procedura.

Gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario, vanno assolti da quest'ultimo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali), sarà a carico dell'aggiudicatario, ivi inclusi gli onorari necessari all'esecuzione della relativa attività.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia per il tramite del soggetto incaricato **Aste Giudiziarie Inlinea spa** – sede di Bari:

- mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- mediante inserimento di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita, per una volta sola, su quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, 3 comma cpc;
- mediante le seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione 30 manifesti nel Comune dove è sito l'immobile in vendita; b) invio di estratto della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, attraverso idoneo servizio di postalizzazione; c) mediante inserimento sul sito www.astegiudiziarie.it e siti collegati (sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it; sito distrettuale www.giustizia.bari.it).

Per ogni ulteriore informazione ci si potrà rivolgere al delegato, avv. Paola Merico, nei giorni da lunedì a

venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 12,30 (presso il suo studio in Bari alla Abate Gimma n. 147 o al seguente recapito: 080/5244007; merico.paola@avvocatibari.legalmail.it).

Per ogni ulteriore informazione in merito alla presentazione dell'offerta e/o per la partecipazione alla vendita telematica, ci si potrà rivolgere al designato gestore della vendita Astetrasparenti.it (tel. 089/9355250 - mail info@astetrasparenti.it).

Le visite del bene potranno eseguirsi solo su richiesta scritta inoltrata tramite il portale delle vendite pubbliche. In particolare, nel dettaglio dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <http://pvp.giustizia.it>, è presente il link per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo di richiesta.

Bari, 15 aprile 2024



il professionista delegato

avv. Paola Merico

