

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA
**Procedura esecutiva immobiliare n. 422/2019 (alla quale è
riunita la N.240/2022)**

G. E. Dott.ssa Chiara Cutolo

Il sottoscritto Avv. Giuseppina Ostuni, C.F. STN GPP 61E61 A662C- p.e.c.: ostuni.giuseppina@avvocatibari.legalmail.it, con studio in Bari alla Via Piccinni n.70, professionista delegato per le operazioni di vendita in virtù di ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo del 09.02.2022,

AVVISA

che **dalle ore 15:30 del giorno 12.06.2023 sino alle ore 15:30 del giorno 19.06.2023** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet piattaforma **www.gorealbid.it** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall' Ing. Biancofiore Vito in data 13.04.2021, documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione che dovranno essere consultati dall'eventuale offerente ed al 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 N.1

Quota 1/1 della nuda proprietà di una casa rurale ubicata in *Palo del Colle (BA) alla Contrada Cazzillo s.n.c.*, identificata al catasto fabbricati al foglio 15, particella 809, sub.1, munita di cantinola pertinenziale identificata al catasto fabbricati al fg.15, particella 809, sub.2, categoria C/2. Il lotto risulta essere accessibile tramite una servitù di passaggio gravante sulla particella n.80, che dalla pubblica via consente di giungere in prossimità del cancello di ingresso all'atrio comune posto a servizio sia dei due immobili pignorati che degli immobili fronteggianti siti sulle particelle nn. 117 e 810. Oltre che con le modalità anzidette, l'immobile cat.A/3 risulta essere munito di n.2 aperture che se smurate consentirebbero l'accesso diretto alla part. n.80. La porzione abitativa è suddivisa in due volumi distinti, di cui uno sottoposto di m.1,30 rispetto al calpestio della corte costituito da un ampio ambiente munito di angolo cottura al cui culmine è allocato un varco di accesso all'ambiente retrostante. Dalla corte comune si accede inoltre all'ulteriore volume retrostante suddiviso internamente in n.2 ambienti di cui uno adibito a servizio igienico. Completa il lotto una cantinola risultata inaccessibile nel corso delle operazioni peritali. Identificato al N.C.E.U. al foglio 15, Part.809, sub.1, cat.A/3 , cl.2, consistenza 5 vani, superficie catastale 126 mq., rendita €.309,87=, piano terra, foglio 15, Part.809, sub.2, cat.C/2, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 27 mq., rendita €.56,40=, piano terra. Il suolo su cui insiste il lotto è tipizzato come "zona agricola di tipo E2" del vigente Piano Urbanistico Regionale.

Conformità urbanistica-catastali-edilizie: il CTU ing. Biancofiore Vito dichiara, nella relazione di stima, che la costruzione del lotto è antecedente al 01.09.1967, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il compendio è libero ed in stato di abbandono.

Si precisa altresì che, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni (condono edilizio) contenute negli artt. 17, ultimo comma e 40, comma 6, della L

28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, comma 5, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Prezzo base d'asta €. 48.026,70=
Offerta minima €. 36.020,00=
Rilancio minimo €. 1.440,00=

LOTTO N.2

Quota 1/1 piena proprietà di un locale commerciale sito in *Bitonto (BA) al Corso Vittorio Emanuele n.3*, distribuito su due livelli, piano terra e piano scantinato. Al piano terra si accede tramite un'ampia apertura fronteggiante la pubblica via, dalla quale si giunge all'interno di un ampio la creazione di un ambiente adibito alla vendita. Sulla muratura posta a destra di chi accede si aprono n.3 varchi che consentono di accedere ai due depositi adiacenti, di cui quello posto in posizione retrostante direttamente collegato alla zona adibita a servizio igienico. All'interno dell'anzidetto deposito è presente una scala di collegamento con il deposito posto al piano scantinato, costituito da un ampio ambiente avente murature controterra. Identificato al N.C.E.U. al foglio 49, Part.217, sub.14, cat.C/1 cl.5, superficie catastale 186 mq., rendita €2.396,26=, piano T-S1.-

Conformità urbanistica-catastali-edilizie: il CTU ing. Biancofiore Vito dichiara, nella relazione di stima, che non sussiste corrispondenza catastale, segnalando la presenza di piccole difformità interne afferenti : - l'abbattimento delle tramezzature che dividono la zona vendita dal retro; - l'apertura di un varco di collegamento tra i due depositi al piano terra; - l'apertura di un varco di collegamento con l'adiacente sub.2; - la creazione di un soppalco a copertura della zona adibita a servizio igienico; - l'accorpamento di parte del servizio igienico all'adiacente unità avente sub.1) per creazione di servizio igienico. Per la regolarizzazione urbanistica è necessaria l'apertura di una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R.n.380/2001, implicante un esborso pari ad €7.500,00= comprensivo di sanzione pecuniaria, oneri fiscali, diritti di segreteria e onorario del tecnico incaricato (pratica da intendersi comprensiva della sanatoria della componente impiantistica). Infine sarà oggetto di ripristino dello status quo ante implicante un onere pari ad €250,00 (pari al 50% dell'onere totale di €500,00= da condividersi con l'adiacente sub.2). A seguito della regolarizzazione urbanistica del cespite, dovrà prevedersi l'aggiornamento delle planimetrie catastali per un onere pari a €500,00= comprensivo di diritti di segreteria, oneri fiscali e onorario del tecnico incaricato. L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985 e la costruzione del lotto è antecedente al 01.09.1967. L'immobile si trova in buone condizioni manutentive ed occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base d'asta €. 180.500,00=
Offerta minima €. 135.375,00=
Rilancio minimo €. 5.415,00=

LOTTO N.3

Quota 1/1 della piena proprietà di un appartamento ubicato a *Bitonto (BA) alla Via Luigi Settembrini n.2*, costituito da un immobile catastalmente identificato come alloggio, internamente distribuito su n.2 livelli: piano terra e piano scantinato. Il piano terra è costituito da un ambiente unico direttamente accessibile dalla pubblica via, originariamente collegato al vano deposito sottostante attualmente inaccessibile a causa della chiusura del vano porta a servizio della scala interposta tra i due livelli. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Bitonto al foglio 49, Part.217, sub.13, cat.A/3, cl.5, consistenza 2 vani, superficie catastale 81 mq., rendita €.160,10=, piano T- S1.

Conformità urbanistica-catastali-edilizie: il CTU ing. Biancofiore Vito dichiara, nella relazione di stima, che l'unica discrasia rilevata riguarda la chiusura del varco posto tra il locale al piano terra e la rampa di scale di collegamento con il deposito sito al piano interrato, risultato per tale ragione inaccessibile. Sarà a seguito della regolarizzazione urbanistica del cespite, sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle catastali, implicante un onere pari a €.500,00=, comprensivo di diritti di segreteria, onorario del tecnico incaricato e oneri fiscali. Il lotto presenta buone condizioni manutentive. Il CTU ha dichiarato che non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante il cespite presso l'ufficio tecnico di Bitonto. Per la regolarizzazione edilizia il CTU ha ritenuto che la difformità potrà essere sanata tramite apertura di una pratica di S.C.I.A. in sanatori implicante un esborso pari ad €.2.500,00= comprensivi di onorario del tecnico incaricato, oneri fiscali e diritti di segreteria per l'apertura riguardante il distacco dell'impianto elettrico dall'adiacente locale farmacia (implicante domanda di allaccio ENEL ed eventuali opere impiantistiche con successivo rilascio di certificato di conformità da parte di ditta abilitata), nonché l'adeguamento dell'impianto idrico-fognante. Infine sarà oggetto di ripristino dello status quo ante implicante un onere pari ad €.250,00 (pari al 50% dell'onere totale di €.500,00= da condividersi con l'adiacente sub.14). L'immobile risulta detenuto dal debitore esecutato.

Si precisa altresì che, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni (condono edilizio) contenute negli artt. 17, ultimo comma e 40, comma 6, della L 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, comma 5, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Prezzo base d'asta

€. 39.285,00=

Offerta minima

€. 29.463,75=

Rilancio minimo

€. 1.178,55=

LOTTO N.4

Quota 1/1 della piena proprietà di un appartamento ubicato a *Bitonto (BA) alla Via Luigi Settembrini n.4-6*, costituito da due immobili che seppur aventi subalterni differenti risultano essere internamente collegati da un varco. Gli stessi risultano essere accessibili dalla pubblica via, essendo muniti di accessi identificati con civv.4-6 di Via Luigi Settembrini. Varcato l'accesso civ.4 si giunge all'interno di un ampio ambiente provvisto di n.2 vani porta. Quello fronteggiante collega il cespite all'adiacente farmacia (si andrà a prevedere nel seguito la sua chiusura), mentre quello posto immediatamente a destra consente di accedere al cespite adiacente oggetto di procedura, costituito da un unico ambiente unito di servizio igienico. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Bitonto al foglio 49, Part.217, sub.1, cat.A/4, cl.5,

consistenza 1 vano, superficie catastale 32 mq., rendita €.69,72=, piano T, e sub.2, cat.A/4, cl.5, consistenza 1 vano, superficie catastale 30 mq., rendita €.69,72=.

Conformità urbanistica-catastali-edilizie: il CTU ing. Biancofiore Vito dichiara, nella relazione di stima, che il sub.1) non presenta difformità di alcun tipo; con riguardo al sub.2 si segnala la presenza dell'unica discrasia del varco di collegamento con l'adiacente locale farmacia, il quale sarà oggetto di chiusura e pertanto da non riportare nella nuova planimetria da redigere. A seguito della regolarizzazione urbanistica del cespite, sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle catastali, implicante un onere pari a €.500,00=, comprensivo di diritti di segreteria, onorario del tecnico incaricato e oneri fiscali. Il lotto presenta buone condizioni manutentive. Il CTU ha dichiarato che non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante il cespite presso l'ufficio tecnico di Bitonto. Per la regolarizzazione edilizia il CTU ha ritenuto che la difformità potrà essere sanata tramite apertura di una pratica di S.C.I.A. in sanatori implicante un esborso pari ad €.2.500,00= comprensivi di onorario del tecnico incaricato, oneri fiscali e diritti di segreteria per l'apertura riguardante il distacco dell'impianto elettrico dall'adiacente locale farmacia (implicante domanda di allaccio ENEL ed eventuali opere impiantistiche con successivo rilascio di certificato di conformità da parte di ditta abilitata), nonché l'adeguamento dell'impianto idrico-fognante. Infine sarà oggetto di ripristino dello status quo ante implicante un onere pari ad €.250,00 (pari al 50% dell'onere totale di €.500,00= da condividersi con l'adiacente sub.14). L'immobile risulta detenuto dal debitore esecutato.

Si precisa altresì che, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni (condono edilizio) contenute negli artt. 17, ultimo comma e 40, comma 6, della L 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, comma 5, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Prezzo base d'asta

€. 41.310,00=

Offerta minima

€. 30.982,00=

Rilancio minimo

€. 1.240,00=

LOTTO N.5

Quota 1/1 della piena proprietà di un appartamento ubicato a *Bitonto (BA) alla Via Benedetto Cairoli n.5-7*, costituito da due immobili che seppur aventi subalterni differenti risultano essere internamente collegati costituendo un'unica abitazione. Gli stessi risultano essere accessibili dalla pubblica via, essendo muniti di accessi identificati con civv.5-7 di Via Benedetto Cairoli. Varcato l'accesso civ.5 si giunge all'interno di un ampio ambiente provvisto di n.2 vani porta, di cui quello fronteggiante che funge da collegamento con il vano retrostante, mentre quello a sinistra con un disimpegno munito di porta di accesso all'adiacente immobile costituito da un unico ambiente avente accesso separato dalla pubblica via. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Bitonto al foglio 49, Part.217, sub.7-8, cat.A/4, cl.3, consistenza 2 vani, superficie catastale 45 mq., rendita €.101,23=, piano T, e sub.8, cat.A/4, cl.5, consistenza 1 vano, superficie catastale 28 mq., rendita €.69,72=, piano T.

Conformità urbanistica-catastali-edilizie: il CTU ing. Biancofiore Vito dichiara, nella relazione di stima, che vi è una discrasia distributiva afferente la creazione del bagno all'interno del sub.7); il sub.8), invece, risulta essere collegato tramite un varco ad un servizio igienico retrostante ricadente in porzione immobiliare non facente parte del compendio pignorato. A seguito della regolarizzazione urbanistica del compendio si dovrà procedere

all'aggiornamento della planimetria catastale, adempimento che richiederà un onere pari ad €.500,00= comprensivo di bolli, diritti di segreteria, onorario del tecnico incaricato e oneri fiscali. Il sub.8) in quanto oggetto di ripristino dello status quo ante, non sarà oggetto all'aggiornamento della planimetria catastale.

Il CTU ha dichiarato che non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante il cespite presso l'ufficio tecnico di Bitonto. Per la regolarizzazione edilizia il CTU ha ritenuto che la difformità potrà essere sanata tramite apertura di una pratica di C.I.L.A. in sanatoria implicante un esborso pari ad €2.500,00= comprensivo di onorario del tecnico incaricato, oneri fiscali e diritti di segreteria per l'apertura della pratica. Inoltre con riferimento al sub.8) si dovrà procedere ad un ripristino dello status quo ante (chiusura del varco) implicante un onere pari a €2.000,00= comprensivo di bolli e diritti di segreteria della pratica di C.I.L.A. recante il ripristino dello stato dei luoghi , onorario del tecnico incaricato e oneri fiscali. L'immobile risulta libero.

Si precisa altresì che, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni (condono edilizio) contenute negli artt. 17, ultimo comma e 40, comma 6, della L 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, comma 5, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Prezzo base d'asta

€. 45.795,00=

Offerta minima

€. 34.346,25=

Rilancio minimo

€. 1.380,00=

LOTTO N.6

Nuda proprietà di un garage ubicato a *Bitonto (BA) alla Via Vincenzo Bellini n.27*, sito al piano scantinato di un fabbricato condominiale, avente accesso dalla Via Vincenzo Bellini n.27. Rispetto alla rampa carrabile di accesso al piano scantinato proveniente dal livello stradale, l'immobile risulta essere ubicato immediatamente a sinistra di chi giunge al piano. Il lotto è costituito da un unico ambiente munito di intercapedine adiacente. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Bitonto al foglio 49, Part.1684, sub.25, categoria C/6, cl.2, consistenza 28 mq., superficie catastale 33 mq., rendita €67,97=, piano S1.

Conformità urbanistica-catastali-edilizie: il CTU ing. Biancofiore Vito dichiara, nella relazione di stima, che l'unica discrasia è rappresentata dalla presenza di una suddivisione tra il locale autorimessa e l'intercapedine. A seguito della regolarizzazione urbanistica del compendio si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, adempimento che richiederà un onere pari ad €500,00= comprensivo di bolli, diritti di segreteria, onorario del tecnico incaricato e oneri fiscali. Il CTU ha dichiarato che non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante il cespite presso l'ufficio tecnico di Bitonto. Per la regolarizzazione edilizia il CTU ha ritenuto che la difformità potrà essere sanata tramite apertura di una pratica di C.I.L.A. in sanatoria implicante un esborso pari ad €2.000,00= comprensivo di onorario del tecnico incaricato, sanzione pecuniaria, oneri fiscali e diritti di segreteria per l'apertura della pratica. L'immobile risulta libero.

Si precisa altresì che, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni (condono edilizio) contenute negli artt. 17, ultimo comma e 40, comma 6, della L 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, comma 5, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Prezzo base d'asta

€. 12.622,50=

Offerta minima
Rilancio minimo
LOTTO N.7

€. 9.466,90=
€. 400,00=

Nuda proprietà di un locale deposito accatastato come alloggio ubicato a *Bitonto (BA) alla Corte Calamita n.4*, sito al piano seminterrato di un fabbricato storico; l'immobile è costituito da un unico ambiente sottoposto al piano stradale di ca.50 cm. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Bitonto al foglio 49, Part.1016, sub.1, categoria A/4, cl.1, consistenza 25 mq., superficie catastale 25 mq., rendita €.37,18=, piano T.

Conformità urbanistica-catastali-edilizie: il CTU ing. Biancofiore Vito dichiara, nella relazione di stima, che sia necessaria prevedere un allineamento catastale recante cambio di destinazione d'uso da A/4 (abitazione di tipo popolare) a C/2 (deposito) implicante un esborso di pari ad €.500,00= comprensivo di bolli, diritti di segreteria, onorario del tecnico incaricato e oneri fiscali. Il lotto è in pessime condizioni manutentive, stante un evidente stato di abbandono. Il CTU ha dichiarato che con riguardo alla legittimità urbanistica, l'unico supporto da considerare sarà quello della planimetria catastale, rispetto alla quale non si è rilevata alcuna tipologia di abuso o difformità. L'immobile risulta libero.

Si precisa altresì che, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni (condono edilizio) contenute negli artt. 17, ultimo comma e 40, comma 6, della L 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, comma 5, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Prezzo base d'asta
Offerta minima
Rilancio minimo

€. 4.760,00=
€. 3.570,00=
€. 140,00=

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **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 sul portale www.gorealbid.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, ossia entro le ore 12:00 del 5 giugno 2023, 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, ovverossia 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).

L'offerente **prima** di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare **n.422/2019 – Tribunale di Bari**, IBAN: **IT44Y0100504199000000006393**, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "*Proc. Esec. Immobiliare N.422/2019 R.G.E., numero lotto, versamento cauzione*"; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (**12 giugno 2023 ore 15:30**) e in un **congruo termine** anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura (secondo la tempistica sopra detta), 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 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

CONTENUTO DELL' OFFERTA

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

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.I., residenza, domicilio del soggetto offerente (l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.);
- b) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.02.2015;
- c) se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- 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 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;

f) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta dovrà inoltre 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 (dati catastali);
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). **E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo;**
- 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. Immobiliare N.422/2019 R.G.E., numero lotto, versamento cauzione**";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati e di eventuali integrazioni di perizia.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- la copia del documento di identità in corso di validità e la copia del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale **www.gorealbid.it**.

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 sito **www.gorealbid.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Gara ed aggiudicazione

- a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge;
- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di **inizio fissata per il 12 giugno 2023 alle ore 15:30** e di **scadenza fissata per il 19 giugno 2023 alle ore 15:30**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

d) prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli art. 588 – 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo – base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c. d. prezzo minimo), il professionista Delegato, ex art. 591 bis, 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 caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex art. 590 e 591 comma 3 c.p.c. (v. art. 591 – bis co. 3 n. 7). Il delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., 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 **www.gorealbid.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 **www.gorealbid.it**; 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. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a

titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione, ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione eseguita dal giudice dell'esecuzione e preventivamente determinabile utilizzando il prospetto excel di calcolo del compenso adottato dal Tribunale di Bari e consultabile sul sito internet del medesimo Tribunale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, di cui sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese relative alla cancellazione delle formalità tutte gravanti sull'immobile di cui al presente avviso sono a carico della procedura. Gli oneri fiscali (registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'aggiudicatario.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile "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".

Se l'immobile risulti abitato dal debitore o occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, ne sarà ordinata la liberazione entro la data dell'aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempre che ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'Istituto Fondiario - assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 comma 5 d.lgs 01/09/1993 n. 385 Testo Unico Legge in materia bancaria e creditizia).

Ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito Fondiario esecutante, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società. In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 comma 4 d.lgs citato).

Gli immobili descritti nel presente avviso verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e al d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali non pagati dal debitore - 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.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima con eventuali integrazioni.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norma di legge.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno **90 giorni** prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- almeno **90 giorni** prima della data della vendita sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it, sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it, sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it;
- almeno **45 giorni** prima della data della vendita per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 comma 3 c.p.c.;

Verranno inoltre affissi n. 30 manifesti nel Comune ove è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo, e verrà inviato l'estratto della vendita, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando gli anzidetti siti web, oppure, previo appuntamento, direttamente dal sottoscritto **Professionista Delegato presso lo studio in Bari, alla Via Piccinni n.70** (tel. 080.5243240, cell. 334.7303923).

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "*prenota visita immobile*" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Infine, il sottoscritto Avv. Giuseppina Ostuni

RENDE NOTO

che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, sezione esecuzioni immobiliari, una convenzione in virtù della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, tenendo presente che: il mutuo sarà erogabile per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli Istituti di Credito aderenti all'accordo, il cui elenco è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari –Pubblicità Legale – Mutui.

Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito ivi indicati.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rinvia alle norme di legge in vigore.

Bari, 03.02.2023

Il delegato alla vendita
Avv. Giuseppina Ostuni