

**TRIBUNALE DI BARI**  
**Prima Sezione Civile**  
**Giudizio di Divisione N. 11797/2021 RG**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONICA**

L'Avv. Domenico Depalo, con studio in Bitonto alla via Ruggiero Bonghi n. 60, professionista delegato alla vendita nel procedimento di divisione in epigrafe, giusta ordinanza del Sig. Giudice, Dott. E. Pinto, del 5.1.2024 e successiva integrazione con provvedimento del 28.3.2024

**AVVISA**

che il giorno **3 dicembre 2024, a partire dalle ore 17.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e dei festivi) e pertanto sino **alle ore 17.00 del giorno 10 dicembre 2024**, si terrà la VENDITA SENZA INCANTO con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincronica (ex art. 24 D.M. 32/2015) dei beni sotto indicati:

**LOTTO UNICO** composto da due unità immobiliari accorpate e precisamente:

- a) Unità immobiliare in Bari alla via Nicolò Putignani posta al piano terra, con accesso indipendente dal civico 270 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. **1**, zona cens. 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 23 mq, rendita € 675,89, dati di superficie: totale 30 mq;
- b) Unità immobiliare in Bari alla via Nicolò Putignani posta al piano terra, con accesso condominiale dal civico 272 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. **3**, zona cens. 2, categoria A/5, classe 7, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 139,44, dati di superficie: totale 43 mq; totale escluse le aree scoperte: 43 mq;

Valore stimato iniziale ex art. 568 c.p.c.: € 67.500,00 (cfr. perizia in atti).

Stato occupazione: l'immobile attualmente è libero.

**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. Stefano Dal Sasso del 21.9.2023 (alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne lo stato dei luoghi, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, lo stato di possesso e/o occupazione, nonché la presenza di eventuali difformità urbanistiche ed edilizie richiedenti regolarizzazione e/o insanabili) disponibile presso la cancelleria del Giudice e/o pubblicata sui siti internet di seguito in avviso indicati e/o presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato.**

*In ogni caso si fa comunque presente che il CTU ha rilevato: "5. DATI URBANISTICI E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA. Il fabbricato cui fa capo l'unità immobiliare oggetto di divisione ricade in zona omogenea territoriale "B9 - Aree di rinnovamento urbano di tipo B9, a carattere terziario direzionale" del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Bari. Come espresso innanzi il fabbricato cui competono le due unità immobiliari de quo è stato edificato dunque tra il 1889 e il 1906 secondo i criteri sanciti dagli Statuti Murattiani (R.D. n. 265 del 01/12/1814) che si applicavano alle aree edificabili cedute dal Comune ai privati. Gli Statuti erano costituiti da norme edilizie unite a norme di procedura amministrativa. Nei registri catastali si trova, a carico della partita 3722 intestata al sig. XXXXXXX, la denuncia del 06/12/1910 della sopraelevazione del terzo piano che risulta costituito da 10 vani. Si tratta dunque di opere realizzate antecedentemente alle leggi urbanistiche del 1942 e del 1967 e pertanto in assenza di licenza edilizia. Nell'ambito del sopralluogo esperito lo scrivente CTU ha rilevato una situazione ampiamente difforme da quella restituita dalle planimetrie catastali dei due immobili redatte rispettivamente il 10/11/1939 dall'ing. Giuseppe Basile (Foglio 94, particella 532, subalterno 3) e il 10/02/1940 dall'ing. Giustino [...] (foglio 94, particella 532, subalterno 1), sufficienti a fornire una adeguata dimostrazione della preesistenza. I due locali sono stati infatti accorpate in un unico ambiente (per un certo periodo destinato a esercizio commerciale ed oggi non occupato), in assenza di alcun titolo abilitativo richiesto. L'originario accesso al sub 3, che avveniva dall'androne del fabbricato (civico 272) è stato murato, sicché il solo accesso all'ambiente unico, fusione dei due subalterni, avviene dal civico 270.*

*Non si può attestare pertanto la regolarità urbanistico-edilizia dei due immobili. La regolarizzazione dell'abuso richiederebbe una SCIA in sanatoria alternativa al permesso di costruire per il mutamento di destinazione d'uso senza opere (passaggio tra diverse categorie funzionali - da "residenziale" a "direzionale, commerciale e socio-sanitaria"). La regolarizzazione delle difformità descritte richiede un costo, comprensivo dell'onorario del professionista incaricato, della sanzione, dei diritti di segreteria, nonché del contributo di costruzione [cfr. allegato 10 - prospetto di autocalcolo per la determinazione del contributo di costruzione] stimabile nel complesso in € 2.200,00. 6. DATI CATASTALI E REGOLARITA' CATASTALE. I beni oggetto di divisione sono due porzioni di un fabbricato sito in Bari alla via Nicolò Putignani e, più precisamente: 1) Unità immobiliare posta al piano terra, con accesso indipendente dal civico 270 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 23 mq, rendita € 675,89, dati di superficie: totale: 30 mq; 2) Unità immobiliare posta al piano terra, con accesso condominiale dal civico 272 di detta via, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 94, p.lla 532, sub. 3, categoria A/5, classe 7, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 139,44, dati di superficie: totale 43 mq; totale escluse le aree scoperte: 43 mq. I beni oggetto di divisione risultano di piena ed esclusiva proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXXX. Nell'ambito del sopralluogo esperito lo scrivente CTU ha rilevato una situazione ampiamente difforme da quella restituita dalle planimetrie catastali dei due immobili. I due locali sono stati infatti accorpate in un unico ambiente (per un certo periodo destinato a esercizio commerciale ed oggi non occupato), in assenza di dichiarazione di variazione catastale. L'originario accesso al sub 3, che avveniva dall'androne del fabbricato (civico 272) è stato murato, sicché il solo accesso all'ambiente unico, fusione dei due subalterni, avviene dal civico 270. L'originaria connotazione residenziale del sub 3 (A/5 "Abitazione di tipo ultrapolare") si è dunque persa. Il servizio igienico di cui esso disponeva è stato messo a servizio del locale ad uso commerciale. Non si può attestare pertanto la regolarità catastale dei due immobili. La regolarizzazione delle difformità descritte richiede un costo, comprensivo dell'onorario del professionista incaricato, stimabile in € 1.000,00." (CFR. pagg. 10 e ss. elaborato peritale).*

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI:**

A) Ipoteca legale iscritta a Bari in data 15/06/2015 ai nn. 23388/2950, in favore di EQUITALIA SUD S.P.A., con sede in Roma, ed a carico del sig. XXXXXXX.

**B)** Domanda giudiziale trascritta a Bari in data 24/09/2021 ai nn. 45823/34067, in favore del sig. XXXXXX ed a carico dei sigg. XXXXX e XXXXXX, derivante da atto di citazione per divisione giudiziale del 13/09/2021 R.G. 11797/2021;

**C)** Costituzione di vincoli legali trascritta a Bari in data 28/01/2022 ai nn. 4110/3213, in favore del Ministero della Cultura, con sede a Roma, ed a carico, tra gli altri dei sigg. XXXXXXXXXX. Il Sig. Giudice preso atto della presenza del vincolo suddetto ha disposto, con provvedimento del 28.3.2024, come di seguito "P.Q.M. – DÀ ATTO che sui beni immobili comprendenti il lotto unico di cui è stata ordinata la vendita giudiziale con provvedimento di questo Giudice del 05.01.2024 sussiste un vincolo legale costituito in favore del Ministero della Cultura e trascritto in data 28.01.2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari per effetto del quale il Ministero ha diritto di acquisto in via di prelazione in base alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004; – DISPONE che nell'avviso di vendita a redigersi il Professionista Delegato fornisca adeguata comunicazione dell'esistenza del suddetto vincolo richiamando espressamente quanto disposto al punto precedente del presente provvedimento;". A tal fine quindi si specifica ulteriormente che in caso di aggiudicazione dell'immobile e successiva emanazione del decreto di trasferimento, il trasferimento stesso (sospensivamente condizionato) si consoliderà in capo all'acquirente/aggiudicatario solo ove, nei termini previsti dalla normativa vigente (60 giorni dal ricevimento della denuncia - ex art. 59 sempre del d. lgs in argomento - dell'atto di acquisto che nel caso di specie sarà il decreto di trasferimento), il Ministero non eserciterà prelazione sull'acquisto stesso.

**PROVENIENZA:** agli attuali proprietari i beni oggetto del presente procedimento sono pervenuti a mezzo dei seguenti atti: a XXXXXX per i diritti pari a 4/20 in nuda proprietà ed al sig. XXXXX per i diritti pari a 7/20 in nuda proprietà, per dichiarazione di successione n. 83 vol. 814 presentata all'Ufficio del Registro di Bari in data primo aprile 1983 regolata da testamento olografo del 21 luglio 1982 pubblicato con verbale a rogito del Notaio Mario Toni di Bari del 13 gennaio 1983, repertorio n. 2517/761, registrato a Bari in data 19 gennaio 1983 al n. 1556, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Bari in data 2 febbraio 2023 ai nn. 5072/3758, cui ha fatto seguito consolidamento di usufrutto n. 25207.2/2010 a seguito del decesso dell'usufruttuario XXXXX, deceduto in data XXXX, al quale a sua volta era pervenuto il diritto di usufrutto generale vitalizio in virtù di successione testamentaria al coniuge XXXX, il cui acquisto a titolo di legato è stato trascritto a Bari in data 2 febbraio 2023 ai nn. 5073/3759; ai signori XXXXX e XXXXX per dichiarazione di successione n. 4681 vol. 9990 presentata all'Ufficio del Registro di Bari in data 26 luglio 2010, regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Pietro Albenzio di Bari del 5 marzo 1991, repertorio u.v. n. 901, passato nel fascicolo degli atti tra vivi con verbale di registrazione di testamento pubblico a rogito del Conservatore del Archivio Notarile di Bari del 3 febbraio 2010, repertorio archivio n. 9521, repertorio notarile n. 24031, registrato a Bari in data 16 febbraio 2010 al n. 78, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Bari in data 30 ottobre 2012 ai nn. 41120/29643, al quale a sua volta erano pervenuti i diritti pari ai quattro ventesimi (4/20) in nuda proprietà in virtù di successione testamentaria al coniuge XXXXX la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Bari in data 2 febbraio 2023 ai nn. 5072/3758, cui ha fatto seguito consolidamento di usufrutto n. 25207.2/2010 a seguito del decesso dello stesso usufruttuario XXXX; al XXXXX per i diritti pari ai cinque ventesimi (5/20) in nuda proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Reboli di Bari del 5 dicembre 2011, repertorio n. 443403/20871, registrato a Bari in data 21 dicembre 2001 al n. 13169, e trascritto a Bari in data 27 dicembre 2001 ai nn. 50618/34521, cui ha fatto seguito consolidamento di usufrutto n. 25207.2/2010 a seguito del decesso dell'usufruttuario XXXXXX; alla ridetta signora XXXXX gli immobili in oggetto sono pervenuti nel modo che segue: in virtù di atto di vendita a rogito del Notaio Nicola Domenico Di Mauro di Bari del 7 luglio 1949, trascritto a Trani in data 12 luglio 1949 al n. 18435; in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Corrado Magarelli di Bitetto del 10 giugno 1967, repertorio n. 1806/67, registrato a Modugno in data 14 giugno 1967 al n. 162, e trascritto a Trani in data 15 giugno 1967 al n. 25496.

**PREZZO BASE: € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento,00).**

**OFFERTA MINIMA AMMESSA AI SENSI DELL'ART. 571 COMMA 2 C.P.C. (75% del prezzo base d'asta): € 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque,00).**

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

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

**Si fa esplicita esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

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

- L'offerta dovrà essere presentata **esclusivamente** in via telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato all'indirizzo web riportato in seguito nel presente avviso;

- L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° quinto giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, **quindi entro le ore 12:00 del giorno 26 novembre 2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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. 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, risalente a non più di tre mesi.

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

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

**L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (il Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "*Divisione n. 11797/2021 RG/ Lotto Unico, versamento cauzione*";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico della somma a cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

**All'offerta dovranno essere allegati:**

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

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrativo di sostegno, copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta 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 a: **GIUDIZIO DIVISIONE N. 11797/2021**, acceso presso la BNL s.p.a. **avente il seguente IBAN: IT 48 D 01005 04199 000000008592 con causale "Divisione n. 11797/2021 RG/Lotto Unico, versamento cauzione"**.

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

**L'offerente deve altresì provvedere a pagare il bollo dovuto per legge in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

#### **Soggetti e piattaforma**

- Il gestore della vendita telematica è la società **NOTARTEL S.P.A.** .
- Il portale del gestore della vendita telematica è la piattaforma web [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it) (il portale del Gestore è in ogni caso anche reperibile nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Bari pubblicato sul sito dello stesso Tribunale). Per assistenza il Gestore può essere contattato tramite contatto telefonico al num. 06 36769 500.
- Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato, **Avv. Domenico Depalo**.

#### **Esame delle offerte**

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

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

Nel giorno prefissato il Professionista Delegato:

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

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

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

### **Offerta unica**

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di mancata connessione da parte del medesimo unico offerente. Peraltro, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo) e non vi sono altre offerte, si provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione (cfr. punto *e*) dell'ordinanza di vendita).

### **Offerte plurime**

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta (tanto anche in presenza di due o più offerte di pari importo) e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, si procederà all'aggiudicazione tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. La durata dell'eventuale gara è fissata in giorni cinque, escluso sabato e festivi (secondo il calendario nazionale), con inizio e termine nei giorni ed all'ora indicati nel presente avviso. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

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

- tramite la piattaforma del Gestore sopra indicato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### **Aggiudicazione**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto **al versamento del saldo** mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, 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.. La parte aggiudicataria, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra e con le stesse modalità innanzi indicate, è tenuta a corrispondere gli oneri fiscali, diritti e spese conseguenti alla vendita, per un importo, presumibile e salvo conguaglio, che sarà comunicato dal Professionista Delegato

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

1) L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti i vizi o mancanza di qualità** né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal pignorato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, se ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, DPR 380/2001 art. 40, comma sesto, legge 28.2.1985 n.47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Il tutto, in ogni caso, senza alcuna responsabilità per la presente procedura. Se l'immobile è in 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 vecchio proprietario degli oneri condominiali insoluti (sul punto, in ogni caso, si invita a consultare la perizia di stima in atti).

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

3) Il Decreto di Trasferimento conterrà, inoltre, l'ingiunzione di rilascio prevista ex art. 586 c.p.c..

4) **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita emessa dal Sig. Giudice, 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](http://www.tribunale.bari.it) e quelli collegati alla pagina della vendita, **il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura**.

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

6) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice o dallo stesso o dal Cancelliere, escluse quelle per legge non delegabili, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista, Avv. Domenico Depalo, presso il proprio studio in Bitonto alla Via Ruggiero Bonghi n. 60, ove potrà essere acquistata ogni ulteriore informazione. **Le visite all'immobile (da effettuarsi salvo cambiamenti nella giornata del venerdì) dovranno essere richieste ESCLUSIVAMENTE on line tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**.

7) 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](http://www.tribunale.bari.it). La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita.

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

**Bitonto 14.6.2024**

***Il Professionista Delegato***

***Avv. Domenico Depalo***