

## TRIBUNALE DI BARI

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 44/2022 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa Chiara CUTOLO**

**(delega al professionista delegato n. 139/2023)**

Il sottoscritto Avv. Rondinelli Nicola Angelo, iscritto presso l'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio in Bari alla via Piccinni n. 210, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. – giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Chiara Cutolo del 12 aprile 2023, comunicata via pec il 13 aprile 2023, e a seguito del provvedimento del 18 settembre 2024 di prosieguo delle operazioni esecutive, per la procedura esecutiva n. 44/2022 a norma degli articoli 559, 569, 591 *bis* c.p.c. e 179 *ter* disp. att. c.p.c

### AVVISA

che il **giorno 11 febbraio 2025, a partire dalle ore 16.00 e per i successivi cinque giorni lavorativi** (con esclusione del sabato e della domenica), si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, della piena proprietà del seguente bene immobile: appartamento ubicato in Bitetto alla Via Gatti n. 24 e precisamente appartamento di primo piano sul piano terra, avente accesso dalla scala "B", contraddistinto con il numero interno quattro, composto di tre vani ed accessori, avente la porta di ingresso di fronte per chi sta arrivando sul ballatoio svolta a sinistra, costituendo il lotto unico, analiticamente descritto nella perizia dell'Ing. Giovanni Petrosillo, allegata al fascicolo dell'esecuzione e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

### LOTTO UNICO

Appartamento destinato a civile abitazione, ubicato in Bitetto alla Via Vito Gatti n. 24 e precisamente appartamento al primo piano di un fabbricato che si sviluppa su 4 piani fuori terra più lastrico solare ed un piano interrato, e vi si accede dal vano scale condominiale "B" con portone di accesso dal civico 24 di via Vito Gatti. Possiede affacci con balcone sulla via Gatti e sull'atrio condominiale. Dalla porta di accesso si entra nell'ingresso-disimpegno dell'immobile che risulta essere direttamente comunicante con il vano soggiorno. Proseguendo nel disimpegno si trovano gli ulteriori varchi di accesso degli altri vani dell'immobile. Dalla prima porta a sinistra si accede al vano cucina da cui è possibile accedere al balcone 2 dove è posizionata la caldaia. Successivamente dall'ulteriore porta a sinistra si accede al WC, ed in fondo al disimpegno è situato un piccolo ripostiglio. Sul lato destro del disimpegno si trovano le porte di accesso al vano letto 2 ed al vano letto 1 con affaccio su via Gatti dove sono posti i compressori esterni dei condizionatori dell'appartamento, mentre dalla cucina si accede al balcone 2 dotato di una tenda esterna parasole.

L'immobile risulta individuato al NCEU del Comune di Bitetto, al foglio 8, particella 795, sub. 23, categoria A/3, classe 5, vani 5, Via Vito Gatti n. 24, scala B, interno 4, piano 1, rendita catastale € 374,43.

L'immobile confina con la Via Vito Gatti a Ovest, con vano scale condominiale ed altre u.i.u. a Nord, con atrio condominiale ad est, con altra u.i.u. dell'edificio condominiale ad est.

Dalla perizia a firma dell'Ing. Giovanni Petrosillo risulta che:

dal confronto della planimetria catastale agli atti con lo stato di fatto dell'immobile pignorato si rileva che è stata realizzata una parziale opera di eliminazione della tramezzatura divisoria e del relativo varco fra il vano soggiorno ed il disimpegno. Tali modifiche non risultano legittimate da titolo edilizio e consecutiva variazione catastale. Comunque tale piccola difformità risulta sanabile mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6-bis del T.U.E. con pagamento di sanzione per la presentazione tardiva, le cui spese in sanatoria e variazione catastale ammontano ad € 2.500,00.

Risultano pendenze di spettanze condominiali a carico dei proprietari eseguiti di € 251,91.

L'immobile risulta occupato dagli eseguiti ad uso abitativo.

Gli impianti in dotazione dell'immobile in oggetto sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, di scarico fognario, elettrico, di riscaldamento e produzione ACS mediante caldaia a metano posizionata sul balcone 2. Inoltre il soggiorno ed i vani letto 1 e 2 sono dotati di condizionatori a parete i cui compressori sono collocati a parete sul balcone 1.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

Dall'attestato APE, redatto il 10 febbraio 2023 dall'Ing. Giovanni Petrosillo, risulta che l'unità immobiliare è in classe energetica C, con l'indice di prestazione energetica globale pari a 98.8530 kwh/mq anno. Il CTU non ha provveduto al relativo inoltro telematico e registrazione presso il "Sistema Informativo APE PUGLIA", in quanto non è stato possibile rinvenire per tempo il libretto di impianto ed il rapporto di controllo di efficienza energetica inerenti l'impianto di riscaldamento.

Per la compiuta descrizione del cespite costituente il lotto unico, nonché di eventuali irregolarità o difformità urbanistico-edilizie ed urbanistico-catastali dello stesso, eventualmente rilevate dal CTU e sulla possibilità di regolarizzazione delle stesse da parte dell'eventuale aggiudicatario, che se ne assumerà i relativi costi, si rinvia alla lettura dell'elaborato peritale a firma dell'Ing. Giovanni Petrosillo.

**Prezzo base d'asta: € 78.750,00**(euro settantotto mila sette cento cinquanta//00);

**Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 2.500,00** (euro due mila cinque cento//00);

**Offerta minima: € 59.062,50** (euro cinquanta nove mila sessanta due//50 - pari al 75% del prezzo base d'asta).

\*\*\*

### **III.2. Pubblicità**

Della vendita deve darsi pubblica notizia nei modi seguenti.

a) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

Di tale adempimento è responsabile il Delegato il quale potrà provvedervi con il supporto tecnico offerto dal soggetto incaricato dei servizi pubblicitari; a tal fine, il creditore procedente effettuerà tempestivamente il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto, oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento), consegnando copia della ricevuta telematica (RT) in formato *xml*, attestante il pagamento del contributo (il pagamento potrà essere eseguito esclusivamente attraverso uno dei circuiti bancari aderenti all'infrastruttura "PagoPA"), al Professionista delegato.

Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il Giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo (art. 631 *bis* c.p.c.).

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. Per le responsabilità connesse al trattamento dei dati ai fini della normativa sulla *privacy* e le responsabilità connesse alla corretta esecuzione degli adempimenti previsti per la pubblicazione sui predetti siti, la società accetterà le richieste di pubblicazione esclusivamente dal Professionista delegato. Il Professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita al Soggetto incaricato della pubblicità.

Il pagamento dovrà essere eseguito dal Professionista Delegato tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al Soggetto incaricato.

In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il Delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

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 (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; 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 nell'adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio *Postal Target*, in caso di incarico conferito in base al protocollo di intesa del 20/05/2019); 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](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/05/2019).

**Il Soggetto incaricato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto; il Professionista delegato segnalerà al GE l'eventuale inadempimento del creditore procedente che impedisce l'ulteriore corso della vendita.**

### **III.3. Offerte d'acquisto**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore designato **ABILIO S.P.A.** [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it). L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e, quindi, **entro le ore 12:00 del giorno 4 febbraio 2025**, 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, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso

previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di procuratore legale che partecipa per persona da nominare).

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:

-cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;

-qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 D.M. 26.2.2015;

-per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

-se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

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

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);

- la data delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 44/2022 Trib. Bari", IBAN IT 85 B 01005 04199 000000007782, acceso presso la BNL filiale del Palazzo di Giustizia;

- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva Immobiliare n. 44/2022, lotto unico, versamento cauzione"

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

#### **III.4. Modalità della vendita telematica asincrona**

- Il gestore della vendita telematica è la società **ABILIO SPA**;
- il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.venditetegiudiziarieitalia.it](http://www.venditetegiudiziarieitalia.it);
- il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato, Avv. Nicola Angelo Rondinelli.

### **III.5. Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'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.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato, il Professionista Delegato:

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

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

### **III.6. Gara e aggiudicazione**

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi a far data dalle ore 16:00 del giorno 11 febbraio 2025 sino alle ore 16:00 del 18 febbraio 2025. 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 nel successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorché, 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.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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); resta fermo che la piattaforma [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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 intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass., n. 18421/2022. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. Si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato pagamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentono di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

h) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA E ULTERIORI INFORMAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza

di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ulteriore assistenza è fornita anche tramite l'ufficio di ABILIO SPA, Faenza (RA) alla Via Galileo Galilei n.6, al numero di tel. +39 0546 1915206, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 14:00, nonché dal Delegato alla vendita Avv. Nicola Angelo Rondinelli (tel. 080.5233232, cell. 339.5860178, e-mail avv.rondinelli@gmail.com).

Visite mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero contattando l'Avv. Nicola Angelo Rondinelli ai recapiti innanzi indicati.

Bari, 20 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Nicola Angelo Rondinelli