

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. **Maria Benedetto**, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa Attolino con ordinanza del 27.09./30.10.2024, nella procedura esecutiva immobiliare **R.g.e. 446/2023**,

AVVISA

che, il giorno **17 marzo 2025 a partire dalle ore 12,00 e sino al 24 marzo 2025, ore 12,00**, si terrà la vendita senza incanto, ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, del bene immobile di seguito indicato:

Diritto di piena proprietà del

LOTTO UNICO: un'abitazione indipendente posta al primo piano – con sovrastante terrazza esclusiva - del corpo di fabbrica in precedenza descritto, con accesso dal civico n. 2/a del Vico XII di Corso Vittorio Emanuele, costituito da tre vani ed accessori (tinello, due vani letto, ingresso, disimpegno, cucinino, bagno). Dispone altresì di ingresso autonomo e scala indipendente per la salita al piano, con accesso dal civico 2/A di Vico XII di Corso Vittorio Emanuele.

In Catasto Fabbricati l'appartamento è identificato al Comune di Bari, Sezione Palese, al foglio n. 1, particella n. 374, subalterno n. 3, Vico XII di Corso Vittorio Emanuele, 2/A, piano 1, Cat. A/3, classe 4°, vani n. 5,0, R.C. € 658,48.

L'edificio in cui ricade l'immobile in narrativa non è di recente costruzione ed alla visita è risultato in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Tale immobile risulta realizzato a struttura mista in muratura portante in tufi di grande spessore e con solai piani in latero cemento. Le facciate esterne sono rifinite da intonaco tinteggiato. Le pareti e soffitti interni dell'alloggio sono intonacati e tinteggiati con pittura. La pavimentazione interna degli ambienti principali è in ceramica monocottura; il rivestimento del servizio igienico e del cucinino in ceramica smaltata, l'androne e le scale sono rivestite in pietra. Gli infissi esterni per finestre e portefinestre sono in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma che tuttavia – alla visita – non risultava in esercizio; in alternativa, risulta presente una stufa alimentata a pellet e n. 2 unità singole di climatizzazione per ambiente. L'impianto elettrico non è adeguato alla normativa vigente. Nel bagno sono presenti vaso, lavabo, bidet e doccia. La palazzina dispone degli allacciamenti alle reti di acquedotto, fognatura, gas, nonché all'impianto elettrico. L'immobile non dispone di impianto di ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo delle finiture, infissi ed impianti dell'appartamento e del complesso edilizio in generale è mediocre.

All'atto della visita sono state accertate alcune minime difformità interne – quali la demolizione di un accessorio per ampliamento interno del cucinino, oltre allo spostamento del muro divisorio della camera da letto principale per ampliamento della medesima e formazione dell'antistante disimpegno -. Di tale intervento non è stato reperito alcun provvedimento edilizio, tuttavia, per questo, è possibile a posteriori proporre Comunicazione Attività Libera Asseverata a Sanatoria – ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.- per legittimazione del realizzato.

CONFINI: L'immobile oggetto di descrizione nel presente paragrafo è ubicato in abitato di Bari Palese, al primo e secondo piano di una palazzina di non recente costruzione sita al Vico XII di Corso Vittorio Emanuele (con cui confina a Ovest), angolo Corso Vittorio Emanuele (con cui confina a Nord); confina altresì a Sud con corpo di fabbrica identificato dalla particella n. 376 ed a Est con corpo di fabbrica identificato dalla particella n. 3259.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

In Catasto Fabbricati l'abitazione è identificata al Comune di Bari, Sezione Palese, al foglio n. 1,

particella n. 374, subalterno n. 3, Vico XII di Corso Vittorio Emanuele, 2/A, piano 1, Cat. A/3, classe 4°, vani n. 5,0, R.C. € 658,48, in ditta _____, prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e _____, prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dalla comparazione delle risultanze tra la planimetria in atti all'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente, pur rappresentativa dell'esatta consistenza dell'unità immobiliare descritta in precedenza, non riporta fedelmente l'attuale stato dei luoghi in quanto a divisione interna degli ambienti; tuttavia, tale difformità non ha alcuna incidenza riguardo ai dati catastali di classamento. Si segnala comunque che - per la medesima - occorra provvedere all'aggiornamento, il cui onere, comprensivo dei diritti catastali e delle competenze professionali integrate degli oneri fiscali e previdenziali, si assume complessivamente e forfettariamente pari ad Euro Settecento/00 (€ 700,00).

STATO DI CONSERVAZIONE: Detto immobile è rifinito con pavimento in ceramica al piano terreno e in parquet ai soppalchi, intonaco civile e rivestimenti ceramici in bagno e cucina, infissi interni in legno ed infissi esterni in pvc. È dotato di impianti, sottotraccia, elettrico, idrico- fognante, telefonico, TV, citofonico e di riscaldamento autonomo a gas. Si presenta, all'interno, in **buono stato di conservazione**, anche se localmente interessato da fenomeni di umidità di risalita, come può desumersi dalla documentazione fotografica allegata alla perizia dell'arch. Benegiamo.

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata di Attestato di Prestazione Energetica, tale adempimento verrà eseguito a cura e spese della procedura al momento del trasferimento.

LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA:

In Catasto Fabbricati l'abitazione è identificata al Comune di Bari, Sezione Palese, al foglio n. 1, particella n. 374, subalterno n. 3, Vico XII di Corso Vittorio Emanuele, 2/A, piano 1, Cat. A/3, classe 4°, vani n. 5,0, R.C. € 658,48, in ditta xxxx xxxx nato a _____ 9, prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e xxxxx xxxxx nata a _____, prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dalla comparazione delle risultanze tra la planimetria in atti all'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente, pur rappresentativa dell'esatta consistenza dell'unità immobiliare descritta in precedenza, non riporta fedelmente l'attuale stato dei luoghi in quanto a divisione interna degli ambienti; tuttavia, tale difformità non ha alcuna incidenza riguardo ai dati catastali di classamento. Si segnala comunque che - per la medesima - occorra provvedere all'aggiornamento, il cui onere, comprensivo dei diritti catastali e delle competenze professionali integrate degli oneri fiscali e previdenziali, si assume complessivamente e forfettariamente pari ad Euro Settecento/00 (€ 700,00).

ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

L'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo indipendente, quindi priva di parti comuni e condominiali; nell'insieme, il corpo di fabbrica è composto da complessive n. 2 abitazioni autonome – un'abitazione a piano terra oltre a quella oggetto di perizia. Non vi è pertanto obbligo di costituzione di un condominio e dei conseguenti oneri condominiali

STATO DI POSSESSO DEL BENE: l'immobile in vendita è oggetto di contratto di locazione registrato in data 13.05.2021 della durata di anni tre più due. Attualmente, essendo moroso il conduttore sono in corso le azioni giudiziarie per lo sfratto per morosità e per il recupero dei canoni insoluti.

DIVISIBILITA': l'immobile in vendita non è convenientemente divisibile.

PROVENIENZA: In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare in questione è intestata in ditta XXXXX XXXX nato a BARI il 23/12/1979, prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXX XXXXX nata a BARI il 07/11/1974, prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni.

L'unità immobiliare in questione è pervenuta legittimamente agli attuali proprietari in virtù di Atto di compravendita a rogito del Notaio Arturo della Monica in Bari in data 04.04.2008, repertorio n. 74319/13694, registrato a Bari il 10.04.2008 al n. 8275, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 11.04.2008 ai n. 10886 e 16695, in favore dei coniugi XXX XXX E XXX XXX, coniugi in regime di comunione dei beni e contro XXX XXX, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, ad esso pervenuto in forza di rogito notarile del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto in data 02.08.1982, registrato a Bari l'11.08.1982 al n. 17071, trascritto in Bari il 07.08.1982 ai n.ri 24964 e 21212

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE.

Sull'immobile innanzi descritto, nel ventennio antecedente al pignoramento gravano, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, le seguenti formalità:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** con atto a rogito del Notaio Arturo della Monica in Bari in data 04.04.2008, repertorio n. 74320/13695, registrato a Bari il 10.04.2008 al n. 8274 in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, annotamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 11.04.2008 ai n. 3194 e 16696. Importo Euro Centosettantamila/00 (€ 170.000,00);
- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare** derivante da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario della Unep Corte d'appello di Bari, repertorio 8643 del 17/10/2023, annotamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 15.11.2023 ai n.ri 41239 e 54105, in danno di ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma. Importo precetto Euro Centocinquantaseimilatrecentoquarantotto/30 (€ 156.348,30).

FORMALITÀ DELLE QUALI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** con atto a rogito del Notaio Arturo della Monica in Bari in data 04.04.2008, repertorio n. 74320/13695, registrato a Bari il 10.04.2008 al n. 8274 in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, annotamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 11.04.2008 ai n. 3194 e 16696. Importo Euro Centosettantamila/00 (€ 170.000,00);
- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare** derivante da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario della Unep Corte d'appello di Bari, repertorio 8643 del 17/10/2023, annotamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 15.11.2023 ai n.ri 41239 e 54105, in danno di X X X X X X X e XXX XXXX ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma. Importo precetto € 156.348,30(eurocentocinquantaseimilatrecentoquarantottovirgolatrenta).
Il bene di cui sopra, meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, arch. Marzia Basile, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo base: Euro 93.398,00 (euronovantatremilatrecentonovantottovirgolazerozero) Offerta minima ammissibile al 75 % del prezzo base: **€ 70.048,50 (eurosettantamilaquarantottovirgolacinquanta)**
Rilancio minimo: **€ 3.000,00 (euro tremilavirgolazerozero).**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerte di acquisto

Le offerte di acquisto potranno essere formulate, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno 10 marzo 2025 e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui è 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 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 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 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, il codice fiscale o la P.IVA, la residenza, il domicilio del soggetto offerente, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto partecipante;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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;
- 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 giustifica 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 (Professionista Delegato avv. Maria Benedetto);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva n. 446/23 R.G.E., 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 d'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 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 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.
- 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente n. 08668 intestato a "Proc. Esec. Imm. N. 446/2023"** acceso presso la Banca

Nazionale del Lavoro s.p.a. Bari- Palazzo di Giustizia –
IBAN IT37E010050419900000008668 - Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. Ag. Palazzo di Giustizia Bari- p.zza Enrico de Nicola- **intestato a Proc. Es. Imm. N. 446/2023 con causale “ Proc. Esec. Imm. N. 446/23 lotto unico, versamento cauzione”**

Ferme restando le modalità e 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 (17 marzo 2025)** 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 nel “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*” presente sul sito www.pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., 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).

MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è la società **IT AUCTION S.R.L.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è www.venditegiudiziarieitalia.it

c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato avv. Maria Benedetto.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale 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 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 valutare 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 o alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

GARA E AGGIUDICAZIONE

a)La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) a far data dalle ore 12.00 del giorno 17 marzo 2025 sino alle ore 12.00 del giorno 24 marzo 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 telematica 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 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 c.p.c. comma 1, il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c. , ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591-bis, comma 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. presso minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base a 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 c. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis c. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma 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 dell'offerente 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 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 del prezzo 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 per ciò non prorogabile; 2. Segnerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. Con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del G.E. ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

h) laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi **tentativi di vendita**, in modo da effettuare **in numero non inferiore a 2 ogni 12 mesi**, senza necessità di ulteriore autorizzazione, al prezzo base ribassato, ogni volta di $\frac{1}{4}$ rispetto al precedente tentativo di vendita.

i) in caso di aggiudicazione, il Delegato depositerà telematicamente entro il giorno lavorativo successivo, escluso il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita.

l) dopo l'inutile esperimento di più tentativi di vendita senza incanto, entro il limite di quattro, il Delegato ne farà relazione al Giudice, evidenziando i motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.

m) **con l'istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il Delegato segnalerà altresì al G.E., ai sensi dell'art. 164 bis disp. att.c.p.c.,** se, sulla base di una valutazione in concreto delle circostanze, sia a suo avviso divenuto impossibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, avuto riguardo in particolare al rapporto tra il presumibile valore di realizzo e i costi sostenuti e da sostenersi per le vendite.

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

L'aggiudicatario dovrà versare entro lo stesso termine e nelle modalità suindicate le spese e le imposte inerenti al trasferimento in suo favore dell'immobile staggito, da quantificare in base al regime fiscale applicabile nel caso concreto, nonché il compenso del professionista delegato per le attività di trasferimento. 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. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

E' esclusa la facoltà di rateizzare il prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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. 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, le 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 è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le dette formalità saranno cancellate a spese ed a cura della procedura. Se l'immobile aggiudicato sarà occupato dal debitore o da terzi senza titolo, ne sarà ordinata la liberazione entro la data di aggiudicazione.

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

INFORMAZIONI

Per informazioni ci si può rivolgere al professionista delegato alla vendita (tel 080/5228979, email avv.mariabenedetto@gmail.com).

E' possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per l'attività di vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie tramite l'ufficio Edicom presso il Palazzo di Giustizia di Bari piazza Enrico de Nicola, secondo piano, e al numero di tel. 080-5722975, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 17.00, e sul sito internet www.venditegiudiziarieitalia.it

Le visite agli immobili pignorati potranno essere prenotate esclusivamente mediante richiesta avanzata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti giudice dell'esecuzione, dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista presso lo studio indicato nel presente atto.

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

Il Professionista Delegato, infine

RENDE NOTO

che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, Seconda Sezione – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, una convenzione in virtù della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, erogabili per un importo sino 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 aggiornato e consultabile sul sito del Tribunale di Bari – Pubblicità Legale- Mutui. Per maggiori informazioni i partecipanti all'asta interessati potranno contattare direttamente gli Istituti aderenti alla predetta convenzione

Bari, 29 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Benedetto