

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare nr. 383/2018 R.G. Esec.

Giudice: Dott.ssa Chiara Cutolo

(Delega al Professionista n. 410/2022)

Il sottoscritto avv. Domenico Buffa, iscritto presso l'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio in Bari, alla via A. Gimma n. 147, 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 30.11.2022 - per la procedura esecutiva n. 383/2018 a norma degli articoli 490 e 570 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **24.01.2025 a partire dalle ore 17:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto fino alle ore 17:00 del 31.01.2025, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.astetrasparenti.falcoaste.it si procederà alla vendita senza incanto telematica asincrona** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dal Prof. Ing. Giancarlo Chiaia, documento allegato al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

LOTTO 1

(COMPENSIVO DEI LOTTI 1 E 2 DI CUI ALLA PERIZIA DI STIMA)

A) (corrispondente al lotto 1 della perizia): Appartamento per uso abitativo (interno 3), posto al primo piano di un fabbricato condominiale facente parte del complesso residenziale “Parco Eliana”, ubicato nel Comune di Bitritto (BA), alla via Papa Pio XII, Palazzina B, scala n. 11. L’immobile è costituito da ampio soggiorno dal quale hanno accesso diretto la cucina e un corridoio di disimpegno, che, a sua volta consente l’accesso a due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. La superficie commerciale complessiva dell’abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 89,00 mq. Classe energetica G.

Riportato in catasto fabbricati del Comune di Bitritto al Fg. 8, p.lla 3, sub. 81, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale 94,00 mq, rendita catastale € 516,46, via Papa Pio XII, piano 1, interno 3.

Con la vendita dell’abitazione verrà trasferito il diritto ad utilizzare un posto auto scoperto, ubicato entro l’area condominiale vincolata a parcheggio. Occupato senza titolo.

B) (corrispondente al lotto 2 della perizia): Locale deposito (interno C57), posto al piano interrato di un fabbricato condominiale facente parte del complesso residenziale “Parco Eliana”, ubicato nel Comune di Bitritto (BA), alla via Papa Pio XII, Palazzina B, scala n. 11, della superficie di circa 16,00 mq.

Il cespite risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue: Fg. 8, p.lla 3, sub. 208, cat. C/2, classe 2, consistenza 13,00 mq, superficie catastale 15,00 mq, rendita catastale € 34,24, via Papa Pio XII, piano S1, interno C57. Occupato senza titolo.

PREZZO BASE € 136.280,00

OFFERTA MINIMA € 102.210,00

RILANCIO MINIMO € 4.000,00.

LOTTO 2

(COMPRESIVO DEI LOTTI 3,4,5,6 E 7 DI CUI ALLA PERIZIA DI STIMA)

A) (corrispondente al lotto 3 della perizia): Appartamento per uso abitativo posto al primo piano di una palazzina ubicata nel Comune di Bitritto (BA), alla via Giuseppe Mazzini n. 77 (catastalmente civico n. 271), costituita da: ingresso, ampio salone, sala da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, tre bagni, ripostiglio, studio e soggiorno. Al bene afferisce un balcone che circonda per tre lati il fabbricato. La superficie commerciale complessiva dell'abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 189,00 mq. La superficie del balcone è di 66,00 mq. Classe energetica G. Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue: Fg. 12, p.lla 78, sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie catastale 201,00 mq, rendita catastale € 981,27, via Giuseppe Mazzini, 271, piano 1.

B) (corrispondente al lotto 4 della perizia): Locale per uso deposito posto al secondo piano di una palazzina ubicata nel Comune di Bitritto (BA), alla via Giuseppe Mazzini n. 77, della superficie commerciale di 10,85 mq. Il cespite risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue: Fg. 12, p.lla 78, sub. 6, cat. C/2, classe 6, consistenza 11,00 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita catastale € 54,54, via

Giuseppe Mazzini, 77, piano 2.

C) (corrispondente al lotto 5 della perizia): Lastrico solare sviluppatosi al secondo piano di una palazzina ubicata nel Comune di Bitritto (BA), alla via Giuseppe Mazzini n. 77, della superficie complessiva di circa 200,00 mq., gravato dalla servitù di affaccio del locale deposito edificato sul terrazzo, nonché dalle servitù che scaturiscono dalla presenza delle canne fumarie e condotte ventilazione fognarie poste al servizio delle abitazioni sottostanti.

Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue: Fg. 12, p.lla 78, sub. 7, lastrico solare di 200,00 mq, via Giuseppe Mazzini, 77, piano 2.

D) (corrispondente al lotto 6 della perizia): Abitazione posta al piano seminterrato di una palazzina ubicata nel Comune di Bitritto (BA), alla via Giuseppe Mazzini n. 77, composta di ingresso soggiorno, cucinino, bagno e ripostiglio. Per la suddetta unità immobiliare è stato rilasciato un Permesso di Costruire in Sanatoria per variazione della destinazione d'uso e modifica della distribuzione interna. La superficie commerciale complessiva dell'abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 108,00 mq. Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue: Fg. 12, p.lla 78, sub. 10, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 109,00 mq, rendita catastale € 482,89, via Giuseppe Mazzini, 77, piano S1.

E) (corrispondente al lotto 7 della perizia): Locale garage posto al piano seminterrato, avente accesso dalla rampa carrabile corrispondente al civico n. 75 di una palazzina ubicata nel Comune di Bitritto (BA), alla via Giuseppe

Mazzini, dotato di deposito avente accesso dalla rampa carrabile esclusiva e internamente collegato all'abitazione di proprietà dell'esecutata (Lotto 6 della relazione peritale). Esso è dotato di porta di accesso all'intercapedine. La superficie commerciale complessiva del cespite, è di circa 93,00 mq. Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue: Fg. 12, p.lla 78, sub. 8, cat. C/6, classe 2, consistenza 85,00 mq, superficie catastale 93,00 mq, rendita catastale € 175,60, via Giuseppe Mazzini, 75, piano S1.

Tutti gli anzidetti immobili risultano occupati dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 288.194,00.

OFFERTA MINIMA : € 216.145,50.

RILANCIO MINIMO: € 7.000,00.

LOTTO 8

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Bitritto (BA), alla Via Modugno n. 14, posto al piano rialzato di una palazzina indipendente che si sviluppa ai piani interrato, rialzato, e primo. L'abitazione ha una piccola pertinenza scoperta antistante l'ingresso. Il bene si compone di corridoio di disimpegno, soggiorno – pranzo, camera e bagno. Bagno e soggiorno prendono luce e aria da un pozzo luce interno al fabbricato. La superficie commerciale complessiva dell'abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 62,00 mq. Il piccolo atrio antistante l'ingresso ha una superficie di circa 5,00 mq. Classe energetica G. Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come

segue: Fg. 8, p.lla 537, sub. 6, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale 65,00 mq, rendita catastale € 185,92, via Modugno, 14, piano T. Libero.

Sulla parete a sinistra rispetto a chi entra nell'immobile contraddistinto come lotto 8, sono presenti due aperture (che si mostrano allo stato grezzo), non menzionate nella relazione estimativa, che mettono in comunicazione il suddetto bene con l'appartamento identificato dal Ctu, Ing. Chiaia, come **lotto 10**.

In caso di aggiudicazione, le suddette aperture dovranno essere necessariamente chiuse a spese della procedura.

Nel vano soggiorno-pranzo del **lotto 8** è depositato materiale di risulta che, in caso di aggiudicazione, dovrà essere rimosso e smaltito sempre a spese della procedura.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 40.550,00.

OFFERTA MINIMA: € 30.412,50.

RILANCIO MINIMO: € 1.500,00.

LOTTO 9

Locale deposito ubicato nel Comune di Bitritto (BA), alla Via Modugno n. 12, posto al piano seminterrato di una palazzina indipendente che si sviluppa ai piani interrato, rialzato, e primo. Il bene è utilizzato come abitazione, sebbene non sia in possesso dei requisiti urbanistici previsti per detto uso. L'immobile, avente accesso da una piccola pertinenza scoperta antistante l'ingresso, si compone di due vani, un bagno ed un ripostiglio. La superficie commerciale complessiva del bene è di circa 60,00 mq. Il piccolo atrio di

ingresso ha una superficie di circa 9,00 mq. Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue: Fg. 8, p.lla 537, sub. 8, cat. C/2, classe 3, consistenza 44,00 mq, superficie catastale 53,00 mq, rendita catastale € 136,34, via Modugno, 12, piano S1. Libero.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 14.208,00.

OFFERTA MINIMA : € 10.656,00

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

LOTTO 10

Appartamento per civile abitazione ubicata nel Comune di Bitritto (BA), alla Via Modugno n. 14, che si sviluppa ai piani rialzato e primo di una palazzina indipendente. Esso è dotato di una piccola pertinenza scoperta sulla via Modugno ed un terrazzo al primo piano. Il bene si compone di soggiorno – pranzo e bagno al piano rialzato, altro vano e ripostiglio al primo piano. L'immobile risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue: Fg. 8, p.lla 537, sub. 5, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale 69,00 mq, rendita catastale € 185,92, via Modugno, 14, piano T-1. Classe energetica G. Libero.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 32.500,00.

OFFERTA MINIMA: € 24.375,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.500,00

LOTTO 11

Locale deposito ubicato nel Comune di Bitritto (BA), alla Via Modugno n. 12, posto al piano seminterrato di una palazzina indipendente che si sviluppa ai piani interrato, rialzato, e primo. Esso è dotato di una piccola pertinenza

scoperta antistante l'ingresso.

L'immobile si compone di due vani deposito (uno dei quali è stato ricavato mediante la chiusura non assentita di un pozzo luce comune) e un bagno. La superficie commerciale complessiva del bene, fatta esclusione della porzione non assentita, è di circa 54,00 mq. Il piccolo atrio di ingresso ha una superficie di circa 9,00 mq.

Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue: Fg. 8, p.lla 537, sub. 7, cat. C/2, classe 3, consistenza 62,00 mq, superficie catastale 70,00 mq, rendita catastale € 192,12, via Modugno, 12, piano S1. Libero.

PREZZO BASE: € 15.105,00.

OFFERTA MINIMA: € 11.329,00.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

OFFERTE DI ACQUISTO

1) Chiunque, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà formulare offerta di acquisto 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 **www.astetrasparenti.falcoaste.it**;

2) **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 precisamente entro e non oltre il 17.01.2025** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

3) L'offerta s'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.

4) L'offerta, a pena d'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.

5) In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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).

6) 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 il certificato del Registro delle Imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

7) L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

8) 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 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. 383/2018 R.G.E.I., lotto, 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.

9) 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 della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (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 in corso di validità 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 in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifica 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.

10) 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 IBAN IT 72 P 01005 04199 000000038318** intestato alla **Proc. Esecutiva n. 383/2018 R.G.E.I.**, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

11) 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** 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.

12) 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 n. 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 pst.giustizia.it.

13) 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).

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di www.astetrasparenti.falcoaste.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 portale di www.astetrasparenti.falcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali

personali e 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 aperta la gara.

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

GARA ED AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di

prolungamento.

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

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo) e non vi sono altre offerte, 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 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.astetrasparenti.falcoaste.it** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad

alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo, in un'unica soluzione in quanto non è consentito il pagamento rateale, mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui i beni si trovano, con tutte le 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 delle cose vendute, 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 è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del Professionista Delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del Professionista Delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Se l'immobile dovesse risultare occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il Professionista Delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.

Laddove l'immobile non sia stato già liberato, l'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 560, 6° comma, c.p.c., ad aggiudicazione compiuta, intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura, prima del deposito del decreto di trasferimento del GE; solo in questo caso, la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione e voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali*) sarà posto a carico dell'aggiudicatario, ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e della eventuale sua integrazione.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 173 quater, quarto comma, disp.att. c.p.c., si precisa che dalle indagini espletate dal Ctu, Prog. Ing. Giancarlo Chiaia, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, è emerso che il complesso edilizio del quale il lotto 1 è parte è stato edificato in virtù

dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 32/90 del 09/04/1990;

- Concessione Edilizia in variante n. 83/90 del 09/08/1990.

Agli atti non è presente l'Agibilità.

Lotto 1 - Lett. A): Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, il Ctu ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia della Concessione Edilizia di Variante n. 83/90 e dei relativi elaborati di progetto ad essa allegati. Dall'analisi della documentazione agli atti ha verificato che lo stato dei luoghi dell'abitazione è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali, a meno di una lieve modifica apportata in fase di realizzazione del fabbricato, ai balconi. Detta modifica consiste nell'inserimento di fioriere che hanno leggermente modificato la sagoma del balcone prospiciente il versante posto a sud, la quale risulta sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria che comporta oneri complessivi pari a circa € 1.080,00. All'atto del sopralluogo l'Ing. Chiaia ha rilevato che lo stato dei luoghi dell'abitazione risulta conforme alla documentazione catastale agli atti.

Lett. B): Il complesso edilizio del quale il bene è parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 32/90 del 09/04/1990;

- Concessione Edilizia in Variante n. 83/90 del 09/08/1990.

Dall'analisi della documentazione edilizia agli atti il Ctu ha potuto verificare che lo stato dei luoghi del cespite è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali e alla documentazione catastale agli atti.

Lotto 2 - lett. A) I titoli edilizi che hanno interessato il lotto 3 oggetto di procedura sono di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986;

- Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987.

Non è presente agli atti il certificato di Agibilità.

In particolare per quel che concerne l'immobile di cui sub lett. A), lo stato dei luoghi dell'abitazione risulta conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia di Variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987 ed è conforme alla documentazione catastale agli atti.

Lett. B): I titoli edilizi che hanno interessato il bene oggetto di procedura sono di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986 (relativa al fabbricato del quale il bene è parte);

- Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987 (relativa al fabbricato del quale il bene è parte);

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 236/03, rilasciato in data 31/12/2004, per la realizzazione del vano in questione.

Lett. C): I titoli edilizi che hanno interessato il bene oggetto di procedura sono di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986;

- Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 236/03, rilasciato in data 31/12/2004.

Non è presente agli atti il certificato di Agibilità. Lo stato dei luoghi del lastrico solare è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali

allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 236/03, rilasciato, dal Comune di Bitritto in data 31/12/2004, per la realizzazione, sul lastrico solare, di un locale per deposito. Il Ctu ha rilevato che risulta mancante, agli atti del Catasto, la planimetria dell'immobile in questione, pur risultando agli atti la variazione per divisione del 25/03/2003 (protocollo n. 157801) seguita al rilascio della Sanatoria e alla regolarizzazione del vano deposito edificato sul lastrico in questione.

La planimetria attualmente agli atti del catasto rappresenta il terrazzo e il vano deposito allibrati con identificativo catastale unico sub. 4 (vano di 11,00 mq). Detta planimetria non corrisponde, pertanto, all'attuale situazione catastale dei beni descritti, attualmente distinti per categoria e consistenza. Il subalterno 4, infatti è stato soppresso per divisione e la soppressione ha dato origine ai sub. 6 (locale deposito) e sub 7 (lastrico solare).

Secondo il Ctu sarà opportuno procedere all'aggiornamento degli identificativi catastali della menzionata planimetria e alla rappresentazione dei luoghi coerente all'attualità. Tale circostanza comporta oneri a carico del futuro acquirente per un importo pari a circa € 350,00.

Non è presente agli atti il certificato di Agibilità.

Lo stato dei luoghi del cespite è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 236/03, rilasciato dal Comune di Bitritto, in data 31/12/2004 e conforme alla documentazione catastale agli atti.

Lett. D) I titoli edilizi che hanno interessato il bene oggetto di procedura sono di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986;

- Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 235/03, rilasciato in data 23/09/2005.

Non è presente agli atti il certificato di Agibilità.

Per variazione della destinazione d'uso da deposito ad abitazione e per modifiche interne è stata rilasciata Sanatoria n. 235/03 in data 23/09/2005.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati alla citata Sanatoria.

L'immobile è collegato, internamente, con il locale garage adiacente, costituente un altro lotto della presente procedura esecutiva. Lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risulta conforme alla documentazione catastale agli atti.

Let. E) I titoli edilizi che hanno interessato il bene oggetto di procedura sono di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986;

- Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 235/03, rilasciato in data 23/09/2005.

Non è presente agli atti il certificato di Agibilità.

L'immobile è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986 e successiva Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987. Per variazione della destinazione d'uso da deposito ad abitazione di un locale deposito confinante è stata rilasciata Sanatoria n. 235/03 in data 23/09/2005. La menzionata Sanatoria, infatti, ha aggiornato la rappresentazione grafica del locale garage in questione.

Lo stato dei luoghi del garage in questione è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati alla citata Sanatoria.

L'immobile è collegato, internamente, con l'abitazione adiacente (Lotto 6 - lett. D). Tale circostanza è riportata sia dalla documentazione edilizia che catastale. Ai fini della vendita il Ctu ha ritenuto di individuare due distinti lotti relativamente all'abitazione suddetta e al locale garage. All'atto del sopralluogo l'Ing. Chiaia ha rilevato che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risulta conforme alla documentazione catastale agli atti.

Lotto 8: L'immobile è stato realizzato in virtù del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'Abitabilità in data 21/06/1971.

La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione è difforme rispetto a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati al citato Nulla Osta.

Il bene, infatti, è stato interessato da una divisione. Sono state, inoltre, realizzate modifiche distributive interne e di prospetto.

Al fine di sanare le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, secondo il Ctu, sarà necessario presentare una richiesta di sanatoria, presso i competenti Uffici. I costi, posti a carico del futuro acquirente, sono quantificabili in € 1.080,00, oltre agli oneri professionali, quantificabili in circa € 1.000,00.

La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione.

Il cespite è dotato di accesso ad un pozzo luce dal quale prende luce ed aria.

A causa di un ampliamento non assentito realizzato al piano seminterrato (è stato realizzato un solaio a copertura del pozzo luce) è presente, al livello di calpestio del piano rialzato, un solaio che consente l'accesso al pozzo luce. Detto solaio dovrà essere rimosso e non sarà più possibile accedere dal piano rialzato, al citato pozzo luce.

All'atto del sopralluogo il Ctu ha rilevato che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risultava difforme rispetto a quanto riportato dalla documentazione catastale agli atti.

In ottemperanza, pertanto, all'incarico ricevuto, e considerando che la variazione catastale del bene è sostanziale in quanto ne risulta modificata, tra l'altro, la consistenza, l'Ing. Chiaia ha proceduto ad effettuare un adeguamento catastale per divisione, ampliamento e ristrutturazione. La variazione ha riguardato l'ex subalterno 2, che è stato soppresso e ha dato origine ai subalterni nn. 5 e 6. La variazione catastale (prot. BA0110591 del 04/06/2019) è stata posta a carico del creditore procedente.

Lotto 9: L'immobile è stato realizzato in virtù del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'abitabilità in data 21/06/1971. Lo stato dei luoghi del deposito è difforme rispetto a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati al citato Nulla Osta. Il bene, infatti, è stato interessato da una divisione, da modifiche distributive interne e di prospetto e da variazione della destinazione d'uso da deposito ad abitazione.

Al fine di sanare le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, esclusa la variazione della destinazione d'uso ad abitazione, secondo il Ctu sarà

necessario presentare titolo edilizio in sanatoria presso i competenti Uffici e pagare la sanzione amministrativa e i diritti di segreteria. I costi, posti a carico del futuro acquirente, sono quantificabili in € 1.080,00, oltre agli oneri professionali, quantificabili in circa € 1.000,00.

Il bene dovrà essere destinato a deposito.

L'abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione. All'atto del sopralluogo l'Ing. Chiaia ha potuto constatare che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risultava difforme rispetto a quanto riportato dalla documentazione catastale agli atti.

In ottemperanza, pertanto, all'incarico ricevuto, e considerando che la variazione catastale del bene è sostanziale, il Ctu ha effettuato un adeguamento catastale per divisione, ampliamento e ristrutturazione. La variazione ha riguardato l'ex subalterno 4, che è stato soppresso e ha dato origine ai subalterni nn. 7 e 8. La variazione catastale (prot. BA0110595 del 04/06/2019) è stata posta a carico del creditore precedente. Il bene è catastalmente destinato a deposito.

Lotto 10: L'immobile è stato realizzato in virtù del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'abitabilità in data 21/06/1971.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione è difforme rispetto a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati al citato Nulla Osta.

Il bene, infatti, è stato interessato da una divisione non assentita, dalla realizzazione di un ampliamento di circa 3,00 mq al piano rialzato e di uno di

circa 15,00 mq al primo piano, da modifiche distributive interne e di prospetto.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia del cespite il Ctu, viste le considerazioni effettuate e sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, ha ritenuto prudente considerare la demolizione del vano in ampliamento, che comporterà oneri per le opere edili in questione stimabili in circa 6.000,00 euro.

Al fine di sanare gli altri abusi indicati, sarà necessario presentare istanza per l'ottenimento di titolo edilizio in sanatoria, presso i competenti Uffici e pagare la sanzione amministrativa e i diritti di segreteria. I costi, posti a carico del futuro acquirente, sono quantificabili in € 1.080,00, oltre agli oneri professionali, quantificabili in circa € 1.000,00.

La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione. All'atto del sopralluogo il Ctu ha potuto rilevare che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risultava difforme rispetto a quanto riportato dalla documentazione catastale agli atti.

In ottemperanza, pertanto, all'incarico ricevuto, e considerando che la variazione catastale del bene è sostanziale, in quanto ne risulta variata la consistenza, l'Ing. Chiaia ha effettuato un adeguamento catastale per divisione, ampliamento e ristrutturazione. La variazione ha riguardato l'ex subalterno 2, che è stato soppresso e ha dato origine ai subalterni nn. 5 e 6. La variazione catastale (prot. BA0110591 del 04/06/2019) è stata posta a carico del creditore procedente. Successivamente all'ottenimento del titolo edilizio,

sarà altresì necessario eseguire una ulteriore variazione catastale il cui costo, a carico del futuro acquirente, è pari a circa € 250,00.

Lotto 11: L'immobile è stato realizzato in virtù del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'abitabilità in data 21/06/1971.

La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione.

Lo stato dei luoghi del deposito è difforme rispetto a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati al citato Nulla Osta.

Il bene, infatti, è stato interessato da una divisione, da modifiche distributive interne, modifiche di prospetto e dalla realizzazione di un ampliamento eseguito mediante la chiusura abusiva di un pozzo luce comune. Al fine di sanare le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, a parere del Ctu, dovrà essere demolito il solaio posto a copertura del pozzo luce e ripristinato lo stato assentito che comporterà oneri per circa € 3.500,00. Per gli altri abusi descritti, secondo il Ctu, bisognerà presentare istanza di sanatoria. Gli ulteriori costi, posti a carico del futuro acquirente, sono quantificabili in € 1.080,00, oltre agli oneri professionali, quantificabili in circa € 1.000,00.

Il bene dovrà essere destinato a deposito.

La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione. All'atto del sopralluogo l'Ing. Chiaia ha potuto rilevare che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risultava difforme rispetto a quanto riportato dalla documentazione catastale agli atti.

In ottemperanza, pertanto, all'incarico ricevuto, e considerando che la variazione catastale del bene è sostanziale in quanto ne risulta variata la consistenza a causa della divisione, il Ctu ha effettuato un adeguamento catastale per divisione, ampliamento e ristrutturazione. La variazione ha riguardato l'ex subalterno 4, che è stato soppresso e ha dato origine ai subalterni nn. 7 e 8. La variazione catastale (prot. BA0110595 del 04/06/2019) è stata posta a carico del creditore procedente.

Il bene è catastalmente destinato a deposito. Successivamente alla regolarizzazione edilizia del bene (a carico del futuro acquirente), secondo il Ctu, sarà necessario procedere ad una ulteriore variazione catastale che comporterà costi per circa € 250,00 e che saranno a carico del futuro acquirente.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

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

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia:

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

b) Almeno 90 giorni prima della data della vendita, l'avviso di vendita sarà pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale *www.tribunale.bari.it* e sul sito distrettuale *www.giustizia.bari.it*.

c) Almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile) l'avviso sarà inserito, per una volta sola, sul quotidiano d'informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, cpc; saranno affissi 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; l'avviso sarà inviato per estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, previa richiesta da effettuarsi tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 14.10.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Domenico Buffa