

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO
Procedura Esecutiva n. 241/2022
Giudice dell'Esecuzione dottor Antonio Ruffino

Il sottoscritto avvocato **Francesco Converti**, professionista delegato nella procedura esecutiva n. 241/2022 in virtù dell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari in data 11 luglio 2023,

avvisa

che il giorno **cinque febbraio duemilaventicinque (05/02/2025)** a partire dalle **ore undici (11:00)** e per i successivi cinque giorni lavorativi (esclusi sabato e domenica) si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica con eventuale gara telematica asincrona tramite la piattaforma <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it> dei seguenti immobili dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dalla CTU arch. Rocco Guerra in data 20 dicembre 2022, che dovrà essere consultate dagli eventuali offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio per l'eventuale esistenza di pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravante sugli immobili:

PIENA PROPRIETA DEI SEGUENTI LOTTI:

LOTTO N. 1

unità immobiliare sita in Monopoli alla Via Enrico Fermi (già Via Arenazza) n. 20, ad uso ufficio, posto al piano terra, composto da quattro vani ed accessori per una superficie convenzionale di metri quadrati centosei (mq. 106);

confinante ad est con via Enrico Fermi, a ovest, a sud e a nord con pertinenza esterna non esclusiva; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 20, categoria A/10, classe 1, vani 6, sup. cat. mq. 106, rendita €. 1.611,35, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 2, piano: T.

Prezzo base pari ad €. €. 77.850,00 (euro settantasettemilaottocentocinquanta//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 58.388,00 (euro cinquantottomilatrecentottantotto//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 3.000,00 (euro tremila//00).

Dal sopralluogo espletato e dall'indagine documentale, si è riscontrato che l'area scoperta adiacente al bene oggetto di stima e identificata in catasto al Fg. 11 P.lla 1744 Sub. 21 risulta agli atti un bene comune censibile ai beni identificati con Fg. 11 P.lla 1744 Sub. da 1 a 20, pertanto non a pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di questa stima.

LOTTO N. 2

Porzione del fabbricato sito in Monopoli alla Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:

unità immobiliare al primo piano interrato, composto da tre vani ed accessori per una superficie convenzionale complessiva catastale di metri quadrati 104 circa (mq. 104)

In corrispondenza della parete ad ovest del piccolo disimpegno vi è un varco che mette l'immobile in comunicazione diretta con un altro subalterno non incluso in questo lotto di vendita.

Il bene oggetto di esecuzione necessita di una manutenzione massiva riguardanti le strutture, gli impianti e le rifiniture;

confinante a nord, ovest ed est con altre proprietà, a sud con vano scala.

Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744:

- subalterno 24, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 35, sup. cat. mq. 39, rendita €. 103,03, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, int. 3, piano: S1;

- subalterno 25, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, sup. cat. mq. 66, rendita €. 219,49, Via Sergente

Eustachio Corbacio n. 1, interno 4, piano: S1.

Prezzo base pari ad €. €. 52.650,00 (euro cinquantaduemilaseicentocinquanta//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 39.488,00 (euro trentanovemilaquattrocentottantotto//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 2.000,00 (euro duemila//00).

LOTTO N. 5

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:
locale deposito al primo piano interrato, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati quattrocentoquarantanove circa (mq. 449);
confinante con a nord con vano scala e altra proprietà, a sud-est con vano scala, a sud, ovest ed est con altre proprietà;
riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 29, categoria C/2, classe 3, cons. mq. 382, sup. cat. mq. 424, rendita €. 828,60, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, int. 8, piano: S1.

Prezzo base pari ad €. 177.019,00 (euro centosettantasettemiladiciannove//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 132.765,00 (euro centotrentaduemilasettecentosessantacinque//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 5.000,00 (euro cinquemila//00).

LOTTO N. 7

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:
locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dalla seconda porta a sinistra del disimpegno/spazio di manovra comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati quattordici circa (mq. 14);
confinante con disimpegno-spazio di manovra comune tre lati e locale di cui al lotto n. 6, sub. 30;
riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 31, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 11, sup. cat. mq. 16, rendita €. 32,38, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 4.894,00 (euro quattromilaottocentonovantaquattro//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 3.671,00 (euro tremilaseicentottantuno//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 200,00 (euro duecento//00).

LOTTO N. 8

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:
locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dalla terza porta a sinistra del disimpegno comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati quarantadue circa (mq. 42);
confinante con disimpegno-spazio di manovra comune, locali di cui ai lotti 6 e 9, rispettivamente sub. 30 e 33;
riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 32, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 42, sup. cat. mq. 40, rendita €. 126,58, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 14.063,00 (euro quattordicimilasesantatre//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 10.548,00 (euro diecimilacinquecentoquarantotto//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 500,00 (euro cinquecento//00).

LOTTO N. 9

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:
locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dalla quarta porta a sinistra del

disimpegno/spazio di manovra comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati ventuno circa (mq. 21);

confinante con disimpegno/spazio di manovra comune e locali di cui ai lotti 8 e 10, rispettivamente sub. 32 e 34;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 33, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 20, sup. cat. mq. 21, rendita €. 58,88, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 5.794,00 (euro cinquemilasettecentonovantaquattro//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 4.346,00 (euro quattromilatrecentoquarantasei//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 200,00 (euro duecento//00).

LOTTO N. 10

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:

locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dalla quinta porta a sinistra percorrendo il disimpegno/spazio di manovra comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati ventotto circa (mq. 28);

confinante con disimpegno/spazio di manovra comune per due lati, locale di cui al lotto 9 sub. 33;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 34, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 24, sup. cat. mq. 26, rendita €. 70,65, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 7.763,00 (euro settemilasettecentosessantatre//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 5.823,00 (euro cinquemilaottocentoventitre//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 300,00 (euro trecento//00).

LOTTO N. 11

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:

locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dall'ultima porta a sinistra percorrendo il disimpegno/spazio di manovra comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati ventotto circa (mq. 28);

confinante con disimpegno-spazio di manovra comune per due lati e locale di cui al lotto 12 sub. 36;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 35, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 26, sup. cat. mq. 30, rendita €. 76,54, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 9.057,00 (euro novemilacinquantasette//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 6.793,00 (euro seimilasettecentonovantatre//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 300,00 (euro trecento//00).

LOTTO N. 12

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:

locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dalla porta di fronte percorrendo il disimpegno/spazio comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati ventuno circa (mq. 21);

confinante con disimpegno/spazio comune e locali di cui ai lotti 11 e 13, rispettivamente sub. 35 e 37;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 36, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 18, sup. cat. mq. 20, rendita €. 52,99, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 5.794,00 (euro cinquemilasettecentonovantaquattro//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 4.346,00 (euro quattromilatrecentoquarantasei//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 200,00 (euro duecento//00).

LOTTO N. 13

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:

locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dall'ultima porta a destra percorrendo il disimpegno/spazio comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati settanta circa (mq. 70);

confinante con disimpegno/spazio comune e locali di cui ai lotti 12 e 14, rispettivamente sub. 36 e 38;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 37, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 64, sup. cat. mq. 67, rendita €. 188,40, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 23.175,00 (euro ventitremilacentosettantacinque//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 17.382,00 (euro diciassettemilatrecentottantadue//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 500,00 (euro cinquecento//0).

LOTTO N. 14

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:

locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dalla sesta porta a destra percorrendo il disimpegno spazio comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati ventisette circa (mq. 27);

confinante con disimpegno/spazio comune e locali di cui ai lotti 13 e 15, rispettivamente sub. 37 e 39;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 38, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 22, sup. cat. mq. 26, rendita €. 64,76, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 7.538,00 (euro settemilacinquecentotrentotto//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 5.654,00 (euro cinquemilaseicentocinquantaquattro//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 200,00 (euro duecento//00).

LOTTO N. 15

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:

locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dalla quinta porta a destra percorrendo il disimpegno/spazio comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati venticinque circa (mq. 25);

confinante con disimpegno/spazio comune e locali di cui ai lotti 14 e 16, rispettivamente sub. 38 e 40;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 39, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 22, sup. cat. mq. 25, rendita €. 64,76, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 6.975,00 (euro seimilanovecentosettantacinque//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 5.097,00 (euro cinquemilanovantasette//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 200,00 (euro duecento//00).

LOTTO N. 16

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:
locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dalla quarta porta a destra percorrendo il disimpegno/spazio comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati trenta circa (mq. 30);

confinante con disimpegno/spazio comune e locali di cui ai lotti 15 e 17, rispettivamente sub. 39 e 41;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 40, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 26, sup. cat. mq. 29, rendita €. 76,54, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 8.438,00 (euro ottomilaquattrocentotrentotto//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 6.329,00 (euro seimilatrecentoventinove//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 300,00 (euro trecento//00).

LOTTO N. 17

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:

locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dalla terza porta a destra percorrendo il disimpegno/spazio comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati ventinove circa (mq. 29);

confinante con disimpegno/spazio comune e locali di cui ai lotti 16 e 18, rispettivamente sub. 40 e 42;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 41, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 25, sup. cat. mq. 28, rendita €. 73,60, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 7.988,00 (euro settemilanovecentottantotto//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 5.991,00 (euro cinquemilanovecentonovantuno//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 300,00 (euro trecento//00).

LOTTO N. 18

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:

locale deposito al secondo piano interrato, con accesso dalla seconda porta a destra percorrendo il disimpegno/spazio comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati ventidue circa (mq. 22);

confinante con disimpegno/spazio comune e locali di cui ai lotti 17 e 19, rispettivamente sub. 41 e 43;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 42, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 18, sup. cat. mq. 22, rendita €. 52,99, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 6.300,00 (euro seimilatrecento//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 4.725,00 (euro quattromilasettecentoventicinque//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 200,00 (euro duecento//00).

LOTTO N. 19

Porzione del fabbricato sito in Monopoli Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1 e precisamente:

locale deposito al secondo piano interrato, con accessi dalle prime porte a destra percorrendo la rampa di accesso e poi il disimpegno/spazio di manovra comune, della superficie convenzionale complessiva di metri quadrati diciassette circa (mq. 17);

confinante con rampa di accesso, disimpegno/spazio comune e locale di cui al lotto 18 sub. 42;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744 subalterno 43, categoria C/2, classe 5, cons. mq. 13, sup. cat. mq. 15, rendita €. 38,27, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, piano: S2.

Prezzo base pari ad €. 3.825,00 (euro tremilaottocentoventicinque//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 2.870,00 (euro duemilaottocentosettanta//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 150,00 (euro centocinquanta//00).

LOTTO N. 21

Terreno sito in Monopoli alla contrada "Tortorella" o "Santa Lucia", della superficie catastale di are quarantaquattro circa (are 44,00) nell'entroterra sul terreno insistono due fabbricati, tre ruderi che corrispondono a due cisterne e una fossa biologica e un deposito scoperto, tutti in uno stato di abbandono e di incompleta costruzione. Il terreno circostante si presenta incolto con diversi accatastamenti di materiale da costruzione e di risulta.

confinante a nord con Contrada Santa Lucia, a ovest con Contrada Tortorella, a est e sud con terreni di altra proprietà ad uso agricolo;

riportato nel catasto terreni del Comune di Monopoli al foglio 154, particella 58, porz.:

AA, seminativo, classe 3°, are 06.14, R.D. €. 1,59, R.A. €. 1,27;

AB, uliveto, classe 3, are 37.86, R.D. €. 15,64, R.A. €. 11,73.

Prezzo base pari ad €. 60.300,00 (euro sessantamilatrecento//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 45.225,00 (euro quarantacinquemiladuecentoventicinque//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 2.000,00 (euro duemila//00).

NOTIZIE URBANISTICHE RELATIVE A TUTTI I LOTTI

Dalla CTU risulta che:

1) gli immobili alla Via Enrico Fermi (già Via Arenazza) n. 20 e quelli facenti parte del fabbricato alla Via Serg. Corbacio Eustachio di cui ai lotti da 1 a 19, risultano edificati in virtù di concessione edilizia in sanatoria pratica n. 163 prot. n. 5599/86 del 21/04/1988;

2) lo stato dei luoghi degli immobili facenti parte del fabbricato in Monopoli in Via Serg. Corbacio Eustachio di cui ai lotti da 7 a 19 risultano conformi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici e vi è corrispondenza negli atti presentati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;

3) lo stato dei luoghi degli immobili alla Via Enrico Fermi (già Via Arenazza) n. 20 e quelli facenti parte del fabbricato in Monopoli alla Via Serg. Corbacio Eustachio 1 di cui ai lotti da 1 a 6:

a) **risultano non conformi** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici e le opere edili sono sanabili a mezzo di istanza in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli pagando i relativi diritti di segreteria, sanzioni ed onorari tecnici come indicati nella CTU per ciascun lotto;

b) **risultano non conformi** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati in atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari e pertanto si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale;

5) l'immobile di cui al lotto n. 21 sito in Monopoli alla contrada "Tortorella" o "Santa Lucia", risulta ricadere in zona per Contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare (totalmente) Strutturale componenti culturali - UCP - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione della Valle dei Trulli (totalmente) e per l'edificazione dei manufatti esistenti risultano rilasciate Concessione Edilizia per la edificazione di un fabbricato rurale Prot. N° 17838/78 del 20/02/1979, Concessione Edilizia in variante N° 16123/82 del 08/06/1983, pratica N° 6536

Gli ultimi elaborati grafici approvati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli, prevedevano la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo posto più a nord, e un deposito agricolo posto a sud del fabbricato principale ad una distanza dallo stesso di circa 20 metri. Allo stato dei luoghi la

costruzione di entrambi i cespiti risulta sospesa in uno stato embrionale, con evidente stato di abbandono. La stima del bene terrà pertanto conto dei titoli abilitativi acquisiti e dallo stato di fatto riscontrato, considerando che dal punto di vista commerciale risulta opportuno provvedere alla demolizione e ricostruzione dei cespiti nel rispetto del titolo abilitativo ottenuto dall'Ufficio Tecnico competente.

STATO D'OCCUPAZIONE RELATIVO A TUTTI I LOTTI

- 1) I lotti da 2 a 19, non risultano occupati e non risulta nessun contratto di locazione in essere.
- 2) Il lotto n. 1 risulta occupato dal coniuge superstite del debitore nonostante il bene abbia una destinazione dal punto di vista comunale ad "uso ufficio", come rappresentato nelle tavole acquisite dall'ufficio competente e che per altro sono complementari con gli elaborati catastali;
- 3) Il lotto n. 16 risulta oggetto di atto preliminare di vendita del 05/01/1991, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bari al n. 7685 del 11/07/1997 e successiva trascrizione dell'atto di citazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (casella 8092 - Formalità 6230) in data 10/03/1994. Tale atto non può essere eccepito alla procedura in quanto la trascrizione suddetta, ai sensi dell'art. 2668 bis del Codice Civile si estingue dopo 20 anni.
- 4) il lotto n. 20 risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitazione registrato in data 01/12/2017 e rinnovato in data 02/12/2021 con proroga al 30/11/2025, pertanto opponibile alla procedura esecutiva in quanto il pignoramento è stato trascritto in data 17/06/2022. Detto ciò, è opportuno precisare che il bene dalle documentazioni acquisite, a meno che ulteriori documentazioni non siano state sottoposte dal Comune allo scrivente, è gravato da vincolo a parcheggio per il rispetto della legge Tognoli. Quindi il contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva dal punto di vista temporale non è conforme alla destinazione urbanistica del manufatto. Il sottoscritto rimette al G.E. opportuna valutazione e decisione sulla legittimità del contratto di locazione acquisito. In allegato le documentazioni comprovanti tali circostanze.

PRECISAZIONE COMUNE AI LOTTI DA 2 a 19

Nel fabbricato sito in Monopoli alla Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1, tra i beni oggetto di pignoramento risulta una unità immobiliare catastalmente individuata come locale deposito ma in parte adibita a vano tecnico cui si accede dalla Via Serg. Corbacio Eustachio n. 1, sito al primo piano interrato adiacente al vano sottoscala e non accessibile in quanto è consentito l'accesso solo al personale tecnico autorizzato;

riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monopoli al foglio 11, particella 1744, subalterno 28, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 7, sup. cat. mq. 8, rendita €. 24,22, Via Sergente Eustachio Corbacio n. 1, interno 9, piano: S1.

Dal sopralluogo espletato si è riscontato che una porzione del bene è stata incorporata al bene identificato in catasto al Fg. 11 P.lla 1744 Sub. 24 (lotto 2).

Tale opera è sanabile a mezzo di istanza in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli. Tale unità immobiliare non è stata oggetto di valutazione economica dalla CTU.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Chiunque, tranne la parte debitrice esecutata, nonché tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, possono presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale web del gestore designato:

<https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi: sabato, domenica e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita, poiché l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno 5

febbraio 2025, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12.00 del 29 gennaio 2025, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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. 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 ed art. 13 del citato D.M.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. 32/2015.

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita 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 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente:

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

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 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 CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 241/2022, lotto n...., 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 in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
 - documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile 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 amministrato 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 risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 a **"Proc. Esec. Imm. N. 241/2022" codice Iban: IT 85 I 01005 04199 000000007316 aperto presso la BNL, Sportello Palazzo di Giustizia Bari, causale: " lotto n.... 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 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 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.

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).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il gestore designato per la vendita telematica è la società Gruppo Editoriale 77 Post (Edizioni web srls).
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è il sito <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.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 <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.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 entro i termini sopra indicati;
- 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.

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, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi (esclusi sabato, domenica e festivi), a partire dalle ore undici (11.00) del giorno cinque febbraio duemilaventicinque (05/02/2025) sino alle ore undici (11:00) del giorno dodici febbraio duemilaventicinque (12/02/2025).**

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, 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 indicata al precedente punto 4.b) 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 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.

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.

L'importo per le spese di registrazione, trascrizione degli oneri tributari sarà comunicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovranno esser versati nello stesso termine del prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Quanto in oggetto è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come attualmente esistono in dipendenza dello stato dei luoghi, per destinazione del pater familias e quali si sono create in conseguenza della situazione di condominio, e con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti, spazi ed impianti del fabbricato di cui è porzione, comuni per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e per destinazione.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo che si precisa che i beni sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. **Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, ad eccezione degli onorari del professionista**

delegato per gli incumbenti successivi alla vendita, che sono posti a carico dell'aggiudicatario. Tutti i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario, potrà, quindi avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma sesto della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

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

VISITE IMMOBILI

Le visite agli immobili potranno essere fatte mediante richiesta sul Portale delle vendite pubbliche.

Per ulteriori informazioni richiedere appuntamento allo studio del sottoscritto avv.to Francesco Converti, Corso Alcide De Gasperi n. 292, Bari, tel. 080/542.78.11 o 380/519.64.69.

Data pec.

Il professionista delegato
avvocato Francesco Converti