

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva n.286/2022 R.G.E.

Io sottoscritto Notaio Mariellina Rosa Lenoci, delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa Attollino, con ordinanza emessa in data 27 febbraio 2024 e reiterata in data 8 novembre 2024

AVVISO

che a partire dal giorno **4 marzo 2025 alle ore 17,15 e, in caso di gara, fino alle ore 17,15 del giorno 10 marzo 2025**, procederò alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma "astepubbliche.notariato.it" delle unità immobiliari costituenti i **LOTTI DUE, TRE, QUATTRO e CINQUE**, quale meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale "astepubbliche.notariato.it".

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12 del giorno 25 febbraio 2025, inviandole 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 del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma

digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'OFFERTA D'ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TNR del bonifico effettuato per il versamento della 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 della tessera sanitaria del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura camerale) 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva n. 286/2022 R.G.Es. al seguente IBAN IT 53 K 01005 04199 0000 00008230 in essere presso la Banca Nazionale del Lavoro – Agenzia Palazzo di Giustizia.

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva n.286/2022 R.G.Es Lotto N.... versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno fissato per la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n.286/2022 R.G.Es., secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima

MODALITÀ DI DELIBERAZIONI DELLE OFFERTE

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA FRA GLI OFFERENTI:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito "astepubbliche.notariato.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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara 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 del prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista **delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al presente giudizio divisionale il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, eccezion fatta nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi di un mutuo ipotecario per acquisire la provvista necessaria al saldo del prezzo.

In tal caso si procederà alla contestuale emissione del decreto di trasferimento con stipula del contratto di mutuo nel quale il funzionario dell'Istituto bancario consegnerà gli assegni circolari non trasferibili intestati alla Procedura Esecutiva .

In virtù dell'accordo intervenuto tra l'ABI e il Tribunale di Bari Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta potranno richiedere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 – 80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti.

Per informazioni più dettagliate i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito di seguito elencati:

- Banca Nazionale del Lavoro, via Dante n. 32/40, Bari tel.0805245347;
- Monte dei Paschi di Siena, via N. dell'Arca 22, Bari, tel.0805226384;
- Banca Intesa, via A. Gimma n. 84, Bari, tel 0805201217;
- Banca Popolare di Bari, Corso Cavour n. 84, Bari, 0805274711;
- Banca Popolare Pugliese, via De Cesare n. 23, Bari, tel.0805216500;
- Banca di Credito Cooperativo Santeramo in Colle, Via Tirolo n. 2, Santeramo in Colle, tel.0808828011;
- Banca Credito Cooperativo di Conversano, via Mazzini n.52, Conversano, tel.080/4093307;

-Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura, tel.0808710790/794.

Le spese di trasferimento e consequenziali, ivi compresi gli onorari di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI URBANISTICHE.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento dell'aggiudicazione, anche in relazione alla vigente normativa edilizia, nonché a quanto descritto nella perizia tecnica redatta dall'architetto Maria Santoro, nell'ambito della presente procedura, alla quale espressamente si rinvia e dalla quale risulta che:

- l'unità immobiliare offerta al **LOTTO DUE** è stata edificata in data anteriore al 1942. Si precisa che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in quanto l'ambiente cucina e bagno è rappresentato quale ambiente unico e non sono riportati nella planimetria catastale il locale al piano interrato e quanto descritto come orto nell'atto di provenienza a rogito del notaio Assunta Larocca già di Noci del 14 dicembre 1994 repertorio n.32231/1914 registrato Gioia del Colle in data 2 gennaio 1995 al n.95.

Si precisa che la piccola zona di terreno distinta in catasto terreni al foglio 25 particella 393 venduta unitamente all'unità immobiliare con il predetto atto di provenienza a rogito del notaio Assunta Larocca già di Noci del 14 dicembre 1994 repertorio n.32231/1914 non è oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare offerta al **LOTTO TRE** risulta edificata in data anteriore al 1942. In data 16 gennaio 2014 con protocollo n.21 è stata presentata una SCIA per un "progetto di manutenzione straordinaria dell'immobile sito ad Alberobello al vico Piave n.11" a firma del geometra Baldini.

Lo stato dei luoghi, per espressa dichiarazione del predetto ctu architetto Maria Santoro, risulta conforme alle visure planimetriche catastali.

Le unità immobiliari offerte al **LOTTO QUATTRO** ed al **LOTTO CINQUE** fanno parte di un fabbricato edificato in virtù di licenza edilizia rilasciata in data 22 febbraio 1973 pratica n. 1004/73; in data 21 maggio 1975 è stata rilasciata l'autorizzazione

di abitabilità ed agibilità del fabbricato; in data 25 giugno 1977 è stata rilasciata la concessione Edilizia n.49 protocollo n.2896/77 per "alcune varianti relative alla realizzazione del piano seminterrato e piano terra siti in viale Putignano da destinare a laboratorio artigianale"; in virtù della CILA del 16 giugno 2017 protocollo n. 70970 l'immobile al primo piano del fabbricato catastalmente individuato al foglio 25 particella 27 subalterno 7 è stato frazionato in due appartamenti individuati catastalmente al foglio 25 particella 27 subalterni 8 e 9.

Lo stato dei luoghi di entrambe le predette unità immobiliari, per espressa dichiarazione dell'architetto Santoro è conforme alle visure ed alle planimetrie catastali

Gli aggiudicatari, in relazione alle difformità per le quali vi siano i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 quinto comma del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 ed art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute dal cancelliere, in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate da me, Notaio Mariellina Rosa Lenoci, presso il mio studio a Bari, alla via Putignani n.47.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve pervenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo .

Maggiori informazioni presso lo studio del predetto professionista delegato al seguente recapito telefonico 080/5289033.

Ai sensi dell'art.490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia mediante: inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionale di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Si fa presente che le visite ai cespiti immobiliari offerti con il presente avviso saranno programmate a partire dalla prima decade di settembre 2024.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DUE

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita ad Alberobello in via Provinciale Putignano n.25 (catastalmente via Provinciale Putignano n. 22);

distinta nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Alberobello al:

- **foglio 25 particella 28 graffata al**

- **foglio 25 particella 29**

via Provinciale Putignano n.22, piano T, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale mq.77, totale escluse aree scoperte mq.77, rendita Euro 155,45.

L'immobile risulta locato in virtù di contratto di locazione registrato il giorno 20 luglio 2021 al n. 3805 della durata di anni 4 (quattro) a partire dal giorno 1 luglio 2021 e fino al 30 giugno 2025.

Prezzo base: Euro 47.000

Offerta minima: Euro 35.250

Rilancio minimo: Euro 3.000

LOTTO TRE

Unità immobiliare sita ad Alberobello in via Piave n.11 al piano terra avente accesso da un ampio marciapiede ben pavimentato;

distinta nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Alberobello al:

- **foglio 26, particella 824**, via Piave n.11 piano T, categoria A/4, classe 4, vani 1,5, superficie catastale totale mq. 35, totale escluse are scoperte mq.35, rendita Euro 92,96.

Attualmente adibito a casa vacanze.

Prezzo base: Euro 55.000

Offerta minima: Euro 41.250

Rilancio minimo: Euro 5.000

LOTTO QUATTRO

Appartamento ad uso abitazione sito ad Alberobello in viale per Putignano n. 29 facente parte di una palazzina avente accesso da un ampio piazzale. L'appartamento si trova al piano primo ed è

composto da ingresso-soggiorno con angolo cucina, due camere da letto e bagno oltre a due balconi.

distinto in **Catasto Fabbricati** del Comune di Alberobello al:

- **foglio 25, particella 27, subalterno 8**, viale Putignano n.29, piano 1, categoria A/3, classe 4, vani 3,5, superficie catastale totale mq.67, totale escluse aree scoperte mq.63, rendita Euro 271,14.

Attualmente l'immobile risulta occupato da terzi soggetti facenti parte di un'associazione "no profit" senza versare alcun canone di occupazione, secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato nel verbale del 25 febbraio 2023.

Prezzo base: Euro 51.000

Offerta minima: Euro 38.250

Rilancio minimo: Euro 5.000

LOTTO CINQUE

Appartamento ad uso abitazione al piano primo con un locale cantinola al piano interrato facenti parte di una palazzina sita ad Alberobello in viale Putignano n.29. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno – pranzo, cucinino, una camera da letto e bagno oltre ad ampio balcone con affaccio sul prospetto posteriore.

distinto in **Catasto Fabbricati** del Comune di Alberobello al:

- **foglio 25, particella 27, subalterno 9**, viale Putignano n.29, piano S1 – 1, categoria A/3, classe 4, vani 3, superficie catastale totale mq.76, escluse aree scoperte mq.68, rendita Euro 232,41.

Attualmente l'immobile risulta occupato da terzi soggetti facenti parte di un'associazione "no profit" senza versare alcuna di occupazione, secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato nel verbale del 25 febbraio 2023.

Prezzo base: Euro 59.900

Offerta minima: Euro 44.925

Rilancio minimo: Euro 5.000

Bari, 28 novembre 2024

Notaio Mariellina Rosa Lenoci