

## **TRIBUNALE DI BARI**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA**

**Procedura esecutiva immobiliare nr. 726/2018 R.G.Es. (alla quale sono state riunite le proc.es. imm. n. 169/2019 e n. 411/2022 R.G.Es.) - Dott.ssa Marina Cavallo**

Il sottoscritto Avv. Angela Antonicelli (C.F.: NTNNGL66M62L425B) con studio in Sammichele di Bari, alla via Della Resistenza n.69, pec: [antonicelli.angela@avvocatibari.legalmail.it](mailto:antonicelli.angela@avvocatibari.legalmail.it), professionista delegata alle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marina Cavallo datato 14.09.2023,

### **AVVISA**

che il giorno **15 aprile 2025, a partire dalle ore 10,00 e sino alle ore 10,00 del 23 aprile 2025 (con esclusione del sabato, della domenica e dei giorni festivi secondo il calendario nazionale)** sulla **piattaforma telematica della società Gruppo Editoriale 77 Post, raggiungibile al seguente indirizzo internet [www.tribunaaliitaliani.it](http://www.tribunaaliitaliani.it), si procederà alla vendita senza incanto** del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'ing. Damiana Guarini depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Bari ed allegata al fascicolo dell'esecuzione e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la consistenza, nonché l'esistenza di eventuali pesi e oneri, a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile di seguito descritto:

### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà della casa per civile abitazione di tipo economico sita nel comune di Casamassima (Bari), alla Via Genova numero civico 13, angolo con la Via Napoli numero civico 17/A, composta al piano rialzato, da ingresso-soggiorno con entrostante caminetto, un vano utile, bagno, atrio coperto, ingresso-disimpegno con scala,; al piano ammezzato da un piccolo vano adibito a ripostiglio. Al piano seminterrato da un vano cantina nell'attuale situazione dei luoghi utilizzato a cucina, con entrostante caminetto.

In catasto fabbricati del comune di Casamassima, al **foglio 31, particella 313, subalterno 3.**

**PREZZO BASE: € 75.000,00 (EURO SETTANTACINQUEMILA/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 56.250,00 (EURO CINQUANTASEIMILADUECENTOCINQUANTA/00)**

**Rilancio minimo € 2.000,00 (EURO DUEMILA/00).**

**Descrizione:** l'abitazione è costituita da un piccolo edificio di non recente costruzione, costituito da piano rialzato, piano seminterrato, piano ammezzato e piano copertura.

Il piano rialzato, a cui si accede dai portoncini di ingresso indipendenti prospicienti la Via Genova al civico 13 e la Via Napoli al civico 17/A, è composto: da ingresso-soggiorno con entrostante caminetto, un vano utile, bagno, atrio coperto, ingresso-disimpegno con scala.

Il piano seminterrato a cui si accede da scala interna di esclusiva pertinenza è composto da un vano cantina nell'attuale situazione dei luoghi impropriamente utilizzato a cucina, con entrostante caminetto.

Il piano ammezzato, a cui si accede dal piano terra a mezzo scala interna di esclusiva pertinenza, è costituito da un piccolo vano adibito a ripostiglio. Il piano copertura, a cui si accede da scala interna di esclusiva pertinenza, è costituito da un lastrico solare praticabile avente accesso diretto dal torrino scale.

**Coerenze:** l'immobile in oggetto confina a Nord con Via Napoli, ad Est con altra u.i.u. di cui alla particella 314 del foglio di mappa 31, a Sud con altra u.i.u. di cui al civico 11 di Via Genova, ad Ovest con Via Genova.

Deve precisarsi che nell'attuale situazione dei luoghi il livello a piano rialzato ed il lastrico solare, come desumibile dagli schemi planimetrici e foto allegate alla CTU, sono comunicanti con altra unità immobiliare, non oggetto del presente pignoramento, avente ingresso principale dal civico 11 della Via Genova.

**Consistenza:** la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile è pari a complessivi mq 109.

**Condizione:** lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile può definirsi mediocre internamente e discreto esternamente. Sono visibili all'interno dell'appartamento evidenti macchie di umidità da condensazione. Gli impianti sono non adeguati alle vigenti disposizioni legislative. Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata di APE.

**Regolarità urbanistica e catastale dell'immobile:** Il CTU evidenzia che infruttuosi sono stati i tentativi di accesso eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale per visionare le pratiche edilizie del fabbricato, per cui il medesimo deve ritenersi privo di certificato di agibilità.

Dal confronto della planimetria catastale in atti riferita al subalterno 3 con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano difformità varie consistenti: in una diversa distribuzione interna, nell'ampliamento del bagno avvenuta utilizzando porzione di un preesistente atrio interno scoperto, nella realizzazione di un solaio di copertura in vetro cemento del preesistente atrio interno scoperto, nella realizzazione di due varchi di comunicazione e accesso rispettivamente al piano rialzato e al piano copertura con altra unità immobiliare, non oggetto del presente pignoramento, avente ingresso principale dal civico 11 della Via Genova; nell'improprio cambio di destinazione d'uso del vano cantina al piano seminterrato che nella situazione di fatto risulta utilizzato come cucina; in imprecisioni e incoerenze grafiche. Dal confronto della planimetria catastale pregressa riferita al subalterno 1 con l'attuale

situazione dei luoghi, si rilevano, oltre quelle già descritte, ulteriori difformità consistenti nella realizzazione in ampliamento di un vano al piano ammezzato in parte sovrastante l'estradosso dell'atrio coperto. Il tutto in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità, si evidenzia che le stesse, eccezion fatta che per la diversa distribuzione interna, a parere del CTU, non potranno, essere sanate ai sensi dell'art. 36 e del comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 06.12.2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Gli stessi abusi edilizi non potranno neanche essere sanati ai sensi dell'ar. 32 del D.L. 30.09.2003, n.269, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2003, n. 326, essendo le ragioni di credito per cui si interviene, successive alla data del 25.11.2003.

Nel giudizio di stima si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per le demolizioni e ripristini dei luoghi decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale  $K_u=15\%$ .(pari ad € 15.532,00).

**Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:**

Per l'immobile in oggetto non risulta costituito condominio, trattandosi di abitazione indipendente.

**Ulteriori informazioni per l'acquirente:**

- 1) L'immobile risulta occupato dai debitori.
- 2) l'immobile in oggetto, di non recente realizzazione, risulta dichiarato in catasto nell'anno 1963.
- 3) Il CTU ha attribuito all'immobile un valore di mercato è di €.103.550,00. Ha applicato una riduzione forfetaria del valore del 15% ( pari ad € 15.532,00) per la presenza di difformità urbanistico-catastali (ripristino stato dei luoghi e demolizione opere abusive), nonché per chiudere i citati varchi di accesso con l'unità immobiliare adiacente e per la eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: ha applicato un'ulteriore riduzione forfetaria del 15% (pari ad € 13.302,63) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, attribuendo conseguentemente al lotto il valore di cui al prezzo base di stima arrotondato per eccesso.
- 4) La proprietà dell'immobile è pervenuta ai debitori eseguiti (entrambi per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  poiché in regime patrimoniale di comunione legali dei beni) per acquisto fattone da  
con atto del 20.10.1993, Notaio Giuseppina Cioffi di Casamassima, rep. 15926, racc. 5180, trascritto il 21.10.1993 ai nn. 32960/25182.

5) Sull'immobile è iscritta ipoteca volontaria n. 6767 R.G. e 998 R.P. del 30.01.2007 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cassano delle Murge e Tolve-Soc.Coop, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Il tutto come meglio descritto e riportato nella perizia tecnica redatta dall'Ing. Damiana Guarini, alla quale integralmente si rimanda, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Bari – Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Ai sensi del D.M. 22.01.2008 si precisa che la procedura esecutiva immobiliare è stata promossa nel 2018.

L'aggiudicatario, se e quanto ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed agli artt. 17 e 40, ultimo comma della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito [www.tribunale-bari.giustizia.it](http://www.tribunale-bari.giustizia.it) ovvero dalla relazione peritale, depositata agli atti alla quale si fa espresso rinvio per ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia alla quale è possibile accedere dalle schede dei lotti in vendita presenti sul portale della società Gruppo Editoriale 77 Post ([www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it)).

A tal fine si rende noto che assistenza è fornita dall'ufficio di Aste giudiziarie Inlinea SpA, al numero di telefono 080/9265158, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle 14,00 alle 17,00.

**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, ossia entro le ore 12,00 dell'08 aprile 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 del Ministero della Giustizia.

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

n.726/2018 RGE – Tribunale di Bari, IBAN IT03V0100504199000000009049, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

**Il bonifico con causale “Proc. Esecutiva Imm. N. 726/2018 RGE, lotto unico, versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (15 aprile 2025, ore 10,00) e in un congruo termine anteriore all’apertura della vendita stessa.**

**In caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l’accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà inammissibile.**

L’offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) **in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito [pst.giustizia.it](https://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all’offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

## **CONTENUTO DELL’OFFERTA**

### **1) Offerte di acquisto**

L’offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall’art. 571 c.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 (*l’offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c.*).

- 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.

- 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, deve allegare certificato del

registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

## **2) L'offerta dovrà altresì 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 (dati catastali);
- l'indicazione del referente della procedura (delegato);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (*in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione*);

### E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

- 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. esec. imm. n. 726/2018 RGEs – lotto unico, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

## **3) All'offerta dovranno essere allegati:**

- Una copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- La documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- La richiesta di agevolazioni fiscali;
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (*salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo*);
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale

dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- Se l'offerta 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.

- Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

-Il gestore della vendita telematica è la Società Gruppo Editoriale 77 Post (Edizioni Web s.r.l.);

-Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it);

-Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato sopra indicato.

#### **MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE**

##### **4) Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente 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 del gestore Gruppo Editoriale 77 Post, ([www.tribunaliitaliani.it](http://www.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 (**15 aprile 2025**) il professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte, dichiarando inefficaci, ai sensi dell'art 571, comma 2 c.p.c. le offerte pervenute oltre il termine indicato per la presentazione;
- 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, in particolare l'offerta se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'avviso di vendita;
- 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.

#### **MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **5) Gara ed aggiudicazione**

**a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata il 15 aprile 2025 a partire dalle ore 10,00 e di scadenza fissata al 23 aprile 2025 alle ore 10,00, 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 nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Le offerte in aumento durante la gara non potranno essere inferiori al rilancio minimo fissato per ciascun lotto.

**d)** 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.

e) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.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 tramite la piattaforma della vendita telematica.

f) 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.

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

-tramite la piattaforma della società Gruppo Editoriale 77 Post ([www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it)) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

-il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che **la piattaforma [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.** L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

**h) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo** mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi escludendo il periodo dal 1° al 31 agosto (cd periodo feriale). Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, non essendo ammesse eventuali istanze di proroghe, trattandosi, per legge, di un termine perentorio e perciò non prorogabile, 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..

L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dal Professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo. L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione eseguita dal Giudice dell'esecuzione e preventivamente determinabile utilizzando il prospetto excel di calcolo del compenso adottato dal Tribunale di Bari e consultabile sul sito internet del medesimo Tribunale.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile descritto nel presente avviso verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e al DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali non pagati dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia -, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di cui sarà ordinata la cancellazione 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 risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, ne sarà ordinata la liberazione entro la data dell'aggiudicazione.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali*) sarà 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, ambedue depositate nel fascicolo del Tribunale e che potranno essere consultate presso lo studio del professionista delegato.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando gli anzidetti siti web oppure previo appuntamento, direttamente dal sottoscritto Professionista Delegato presso lo studio in Sammichele di Bari via della Resistenza 69 (tel 0808917359, cell 3338446332).

Per le spese condominiali e non pagate si applica l'art. 63 delle disp.att. del Cod.Civ.. “*Chi subentra*

*nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente”.*

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'**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- Almeno 90 giorni prima della data della vendita, il professionista delegato provvederà ad inserire l'avviso di vendita sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".
- Almeno 90 giorni prima della data della vendita sul sito ufficiale del tribunale di Bari [www.tribunale-bari.giustizia.it](http://www.tribunale-bari.giustizia.it) e sul portale nazionale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).
- Almeno 45 giorni prima della data della vendita per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c..

Verranno inoltre affissi 30 manifesti nel comune ove è situato l'immobile in vendita, in ipotesi di comune diverso dal capoluogo e verrà inviato l'estratto della vendita, attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, nonché inserito a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione dell'avviso di vendita nel distretto della Corte d'Appello.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si rinvia alle norme di legge in vigore.

### **CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI MUTUI IPOTECARI ACCORDO ABI-TRIBUNALE DI BARI**

Infine, il sottoscritto Avv. Angela Antonicelli rende noto che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, sezione esecuzioni immobiliari, una convenzione in virtù della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, tenendo presente che il mutuo sarà erogabile per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli istituti di credito aderenti all'accordo, il cui elenco aggiornato è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari – Pubblicità legale – Mutui.

Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli istituti di credito ivi indicati.

Sammichele di Bari, 16.12.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Angela Antonicelli

