

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA TELEMATICA**

**La Dott. Enrica Gironda Veraldi professionista delegato alla vendita, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa Attollino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 270/2018 R.G.E. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 5/12/2024**

**avvisa**

che il giorno **15/05/2025 a partire dalle ore 17.30** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione integrativa depositata telematicamente in data 12/7/2024 e precisazione a mezzo pec del 3/12/2024\_dal ctu ing. Maurizio Franco, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

**LOTTO UNO:** piena proprietà di un ampio locale uso deposito, pari a circa 549 metri quadrati, ubicato a Putignano (BA) - via Tenente Sbiroli n. 11, al piano seminterrato di un fabbricato condominiale di otto piani fuori terra a uso prevalentemente residenziale, avente accesso principale da rampa carrabile a uso esclusivo di cui al civico 11 e accesso secondario attraverso il vano scala condominiale di cui al civico 7. Il locale è dotato di servizi igienici e si presenta attualmente con una divisione interna non conforme a quella rappresentata nelle planimetrie di progetto e catastali. Esso, è stato messo in collegamento con l'adiacente locale interrato a uso deposito (Lotto n. 2) al quale si accede dal civico 5. Vi è la presenza di una porta che mette in comunicazione il locale in esame col locale sub 22 (Lotto 2); porta che dovrà essere murata a cura dell'aggiudicatario per ripristinare la totale autonomia iniziale dei due cespiti.

Il locale presenta partizioni interne (non legittimate) che lo vedono sostanzialmente diviso in box autonomi e indipendenti il cui accesso è garantito da apposita corsia di manovra comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 749, Sub. 67, Categoria F2.

In data 7 settembre 2023 a seguito di pratica catastale presentata dall'esecutato veniva variata la sua originaria categoria C/2 (deposito) in F/2 (unità collabente), fatto che ha provocato la modifica dell'identificativo da sub 3 all'attuale sub 67. Agli immobili in categoria F/2 non è associata alcuna planimetria catastale e quella riferentesi al soppresso sub 3 non è conforme alla situazione attuale dell'immobile.

Confini: L'immobile confina con via Tenente Pietro Sbiroli, con via Conversano e con altra proprietà dell'esecutato (locale di cui al sub 22 - Lotto n. 2).

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato e allo stato attuale è inutilizzabile a causa della presenza di attrezzature dell'impresa (in particolare puntelli) che sta eseguendo i lavori condominiali, come riportato nella ctu dell'ing. Franco.

Normativa urbanistica: dalle ricerche effettuate dal ctu è emerso che la particella 749 del Foglio 35 risulta inserita in Zona omogenea B1 del PRG e in Zona Città consolidata per quanto concerne il PPTR.

Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico, la particella ricade in parte in zona di alta pericolosità idraulica (AP)e a rischio elevato (R4), fattore di non secondaria importanza considerando che gli immobili periziati hanno piano di calpestio posizionato al di sotto del piano stradale. In ogni caso

va precisato che in zone AP sono consentiti secondo l'art. 7 delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Puglia: "interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico".

Legittimità urbanistica: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di appartenenza è stato edificato sulla base del Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili pratica n.105 rilasciato in data 31 luglio 1962. Non risultano presentate varianti. A causa dei citati lavori condominiali l'immobile, pur essendo formalmente dotato di agibilità in uno col fabbricato di appartenenza, allo stato attuale non è agibile.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima (e unica) autorizzazione.

Rispetto alla planimetria di cui alla Tavola 1 allegata al Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili pratica n. 105 del 31 luglio 1962:

- L'angolo tra le vie Sbiroli e Conversano è caratterizzato da un "taglio" non corrispondente (in diminuzione) alla planimetria originaria; probabilmente a causa di allineamenti imposti in sede di rilascio del nulla osta. Da notare è che la situazione è invece coerente con la planimetria catastale.
- In zona centrale della parte est della proprietà (verso via Conversano) non è presente il vano scale rappresentato nella planimetria originaria. Peraltro esso è presente con minor ingombro e con l'indicazione "ascensore" nella planimetria catastale.
- La centrale termica presente nella planimetria originaria è nella realtà di minor estensione. Essa viene peraltro rappresentata nella stessa consistenza originaria anche in planimetria catastale anche se soltanto per quanto concerne il suo perimetro.
- Esiste un accesso pedonale al locale di cui al attraverso il vano scale condominiale che conduce alla centrale (ex) termica (adesso idrica), di cui al civico 7, non presente nelle planimetrie originarie, ma che viene citato fin dall'atto di trasferimento della proprietà risalente al 20 agosto 1975.
- Sia nella planimetria allegata al Nulla Osta sia in quella catastale, l'immobile risulta raffigurato come un unico ampio locale servito da rampa. Attualmente esso risulta diviso in molti ambienti, secondo una distribuzione interna che ricorda un garage anche se la sua destinazione catastale è quella di deposito. Nella zona tra il vano scale condominiale di cui al civico 7 e il muro divisorio con l'adiacente sub 22 (Lotto n. 2) sono stati anche realizzati i servizi igienici.
- Nel ridetto muro comune con l'adiacente sub 22 (Lotto n. 2) è presente una porta che mette in comunicazione i due locali.
- L'altezza interna del locale è maggiore di quella rilevabile dalla planimetria originaria, ma la maggior altezza è stata ricavata dalla profondità di scavo. Non vi sono quindi abusi volumetrici relativi.
- Sono presenti alcuni lucernai in più rispetto a quelli indicati nelle planimetrie e, in ogni caso, sono tutti in posizione lievemente diversa.
- Sono presenti finestre prospicienti la via Sbiroli non rilevabili dalle planimetrie originarie (ovviamente per ragioni di quota della sezione), ma neanche dal prospetto di cui alla tavola 2 del progetto originario.

Il ctu rileva che il locale, unitamente ad altri immobili dello stesso piano interrato (tra cui anche il deposito di cui al Lotto n. 2) è stato oggetto di accurate verifiche urbanistiche ed edilizie da parte del Comune di Putignano.

Quest'ultimo, a termine delle attività finalizzate a constatare la conformità del realizzato rispetto ai titoli

originari, in data 15 maggio 2024 ha emesso l'Ordinanza Dirigenziale n. 242 inerente al "Ripristino dello stato dei luoghi presso l'immobile sito in Putignano alla via T. Sbiroli, 3-5-11 (Fg. 35, P.IIa 749, sub 22-55-67). L'ordinanza suddetta cita quale opera realizzata in assenza di titolo edilizio, con riferimento all'attuale sub 67, l'apertura della porta di collegamento con il sub 22 (Lotto n. 2) e null'altro.

D'altra parte per "Realizzazione di tramezzature interne nel locale sub 67, con formazione di n. 3 vani, un wc con attiguo ripostiglio e un disimpegno per accesso alla scala condominiale civ. 9 (n.d.r.: erroneamente; si tratta infatti del civico 7) di via Sbiroli, lo stesso Comune di Putignano ha comminato al proprietario esecutato una sanzione pecuniaria di 1.000,00 euro ai sensi dell'art. 6-bis, DPR 380/2001.

In data 11 giugno 2024 l'esecutato ha chiesto la revoca dell'ordinanza n. 242 del 15/05/2024 e la sospensione in autotutela dell'applicazione della sanzione pecuniaria.

Non risultano esistenti le dichiarazioni di conformità e quindi gli impianti vanno considerati non a norma.

Ai fini della regolarità urbanistica ed edilizia si rende necessario procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria con relativo aggiornamento catastale.

**Prezzo base: € 136.495,00 (euro centotrentaseimilaquattrocentonovantacinque/00).**

**Offerta minima ammissibile: € 102.371,00 (euro centoduemilatrecentosettantuno/00)**

**Rilancio minimo di € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

**LOTTO DUE:** piena proprietà di un locale uso deposito, pari a circa 133 metri quadrati, ubicato a Putignano (BA) - via Tenente Sbiroli n. 5, al piano seminterrato di un fabbricato condominiale di otto piani fuori terra a uso prevalentemente residenziale, con accesso principale da rampa carrabile comune anche ad altro subalterno, impropriamente trasformata con la sovrapposizione di una scala in ferro e legno a doversi rimuovere. Il locale è privo di servizi igienici e si presenta con una situazione non conforme a quella rappresentata nelle planimetrie di progetto e catastali anche a causa della presenza di un soppalco illegittimo di superficie pari a circa 30 metri quadrati che dovrà essere demolito. Esso, inoltre, è stato messo in collegamento con l'adiacente locale interrato a uso deposito (Lotto n. 1) al quale si accede dal civico 11 (e dal civico 7).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 749, Sub. 22, Categoria C3, Classe 2, Consistenza 118 mq., Rendita € 493,63. Via Tenente Pietro Sbiroli n. 5 Piano S1.

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

Confini: L'immobile confina con via Tenente Pietro Sbiroli, con rampa di cui al civico 5 e con altra proprietà dell'esecutato (locale di cui al sub 67 - ex sub 3 - Lotto n. 1).

La planimetria catastale non è conforme alla reale situazione interna dell'immobile. Infatti in essa non è riportato il soppalco in legno e ferro di circa 30 metri quadrati edificato quasi al centro del locale. Inoltre il cespite, all'attualità non è separato dalla rampa carrabile comune anche al subalterno 55 (oggetto di altra procedura esecutiva - RGE 726/2011) in quanto non risulta presente il tramezzo di divisione tra il locale e il piano di arrivo della ridetta rampa di cui al civico 5.

La rampa di accesso di cui al civico 5 viene definita "a uso esclusivo" nella perizia relativa al Proc. RGE n.430/93 propedeutica alla vendita del locale di cui al decreto di trasferimento emesso dal

Tribunale di Bari (rep. n. 6247 del 02/02/2009) mediante il quale l'attuale proprietario (esecutato) è stato immesso nel possesso. L'affermazione non trova conferme nella storia dell'immobile in quanto dalla lettura dell'atto a monte (atto Notaio Magarelli del 18/06/1970 rep. 27339) tale precisazione non viene riportata.

Il dubbio non è risolvibile con i documenti ufficiali di cui al Nulla Osta (licenza) originario in quanto la planimetria del piano interrato riporta evidentemente una situazione obsoleta che è stata variata in corso d'opera.

Dalla planimetria catastale, invece, presentata in data 01/01/1970, si evince che la rampa (detta scivolo) è evidentemente al di fuori della proprietà di cui al sub 22 ed è quindi presumibile che essa sia anche a servizio del locale sub 55 (a sinistra di chi scende dalla rampa stessa). Pertanto il ctu riferisce che a suo avviso tale rampa, come pure la zona pianeggiante a valle della stessa, deve essere considerata parte comune ai subalterni 55 e 22.

Si ritiene invece certamente illegittimo il collegamento a mezzo scala della stessa rampa al piano primo a fondere di fatto i subalterni 5, 58 e 61 i quali, originariamente, avevano accesso soltanto dal vano scale di cui al civico 3.

A proposito di quest'ultimo al locale sub 22, secondo quanto esplicitamente riportato nel ridetto atto del 18/06/1970, è previsto un accesso pedonale dal civico 3.

Il ctu riferisce che l'accesso secondario dell'immobile avviene a mezzo di una porta che può essere raggiunta dal vano scale di cui al civico 3. In realtà, a giudicare dalla situazione catastale, tale accesso conduce in una zona che risulta essere a servizio dell'unità in questione e di un altro locale (sub 55) sempre di proprietà dell'esecutato, ma che non è interessato dalla presente procedura. Anche l'accesso principale di cui al civico 5, rampa attualmente trasformata in scala, per logica, dovrebbe considerarsi condominiale alle due unità citate nonostante l'atto di provenienza (decreto di trasferimento) lo attribuisca in uso esclusivo al sub 22.

Allo stato attuale dal civico 5 si ha anche accesso agli immobili di primo piano di cui ai sub 5, 58 e 61, sempre di proprietà dell'esecutato.

Normativa urbanistica: dalle ricerche effettuate dal ctu sul SIT del Comune di Putignano dal quale è stato possibile dedurre la destinazione urbanistica e il regime vincolistico del sito (particella 749 del Foglio 35). La particella in questione risulta inserita in Zona omogenea B1 del PRG e in Zona Città consolidata per quanto concerne il PPTR.

Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico, la particella ricade in parte in zona di alta pericolosità idraulica (AP) e a rischio elevato (R4), fattore di non secondaria importanza considerando che gli immobili periziati hanno piano di calpestio posizionato al di sotto del piano stradale.

In ogni caso va precisato che in zone AP sono consentiti secondo l'art. 7 delle NTA del Piano di Assetto

Idrogeologico della Regione Puglia: "*interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico*".

Legittimità urbanistica: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di appartenenza è stato edificato sulla base del Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili pratica n. 105 rilasciato in data 31 luglio 1962. Non risultano presentate varianti. Esso è stato dichiarato abitabile in data 29/12/1970 con certificato rilasciato il 17/03/1971.

L'immobile è quindi formalmente agibile fatta salva la ridetta presenza di puntelli in zona soppalco (peraltro illegittimo) che ne impediscono il normale utilizzo nonché la prescritta demolizione.

Il locale, unitamente ad altri immobili dello stesso piano interrato (tra cui anche il deposito di cui al Lotto n. 1) è stato oggetto di accurate verifiche urbanistiche ed edilizie da parte del Comune di Putignano.

Quest'ultimo, a termine delle attività finalizzate a constatare la conformità del realizzato rispetto ai titoli originari, in data 15 maggio 2024 ha emesso l'Ordinanza Dirigenziale n. 242 inerente al "Ripristino dello stato dei luoghi presso l'immobile sito in Putignano alla via T. Sbiroli, 3-5-11 (Fg. 35, P.la 749, sub 22-55-67)".

L'ordinanza suddetta cita quale opera realizzata in assenza di titolo edilizio, con riferimento all'attuale sub 22:

- pedana in legno realizzata al di sopra della rampa accesso al piano interrato al civ. 5 di via Sbiroli, formata da pianerottoli e scale;
- realizzazione di soppalco in ferro realizzato a dx di chi arriva al piano interrato con scala accesso in ferro, di dimensioni mi 8.50 x 3.60 e h 2.00 sopra e h 1.93 sotto;
- apertura della porta di collegamento con il sub 22 (Lotto n. 2).
- chiusura con una vetrata di alluminio e vetro con formazione di un vano porta pedonabile con citofono del vano porta carrabile di accesso locale interrato civ. 5 via Sbiroli;
- cambio destinazione uso da garage-deposito ad ufficio al locale al piano interrato (sub 5) di via Sbiroli n. 5.

L'ordinanza prevede quindi la riduzione in pristino della rampa di accesso con relativa chiusura in muratura del pianerottolo superiore, asportazione della vetrata esistente e installazione di un cancello carrabile, la rimozione del soppalco e la chiusura del vano porta di comunicazione con il sub 67. Le opere citate produrrebbero automaticamente il ritorno all'originaria destinazione d'uso a deposito del locale.

A tal proposito si evidenzia che il locale risulta essere stato accatastato quale C/3 (laboratorio ab origine).

In realtà, secondo quanto rilevabile dalla planimetria catastale del sub 22, è anche necessario procedere alla realizzazione del divisorio tra il locale e la zona pianeggiante di arrivo della rampa carrabile ribadendo, comunque, che l'uso esclusivo della rampa relativamente al sub 22 viene citato nel decreto di trasferimento del 2009 che costituisce titolo di provenienza, ma che non trova conferme negli atti precedenti.

A causa dei citati lavori condominiali, al fine di reggere la pesante impalcatura che poggia sul solaio di copertura del locale, sono stati installati alcuni puntelli che rendono di fatto impossibile la rimozione del soppalco e che è impossibile ad oggi determinare la durata dell'impedimento.

Non risultano esistenti le dichiarazioni di conformità e quindi gli impianti vanno considerati non a norma.

I costi per l'adeguamento degli impianti vengono ritenuti ricompresi nella percentuale di sconto del 15% in relazione alla mancanza di garanzia.

**Prezzo base: € 52.830,00 (euro cinquantaduemilaottocentotrenta/00).**

**Offerta minima ammissibile: € 39.622,00 (euro trentanovemilaseicentoventidue/00)**

**Rilancio minimo di € 2.000,00 (euro duemila/00).**

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

**1.- Offerte di acquisto.** Ognuno, tranne il debitore è ammesso a presentare offerta 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 a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it).

L’offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 08/05/2025**, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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 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 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 (persona giuridica), 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.

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 (il Delegato alla vendita);
- la data e l’ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all’importo della offerta minima ammissibile sopra indicata, 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 con causale "Proc. Esecutiva n. 270/2018 R.G.E., (lotto unico), versamento cauzione", da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "PROC. N. 270/2018 R.G.E.", IBAN IT83J0100504199000000027018 acceso presso BNL;
- la data, l'ora e il numero di CRO 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 in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, 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 minorenni, 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

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 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 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).

## 2. Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Abilio spa;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

## 3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti, avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

## 4. Gara e aggiudicazione

- a) 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 anche in caso di mancata presentazione, 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 a far data dal 15/05/2025 dalle ore 17:30 fino alle ore 17:30 del 22/05/2025.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- 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 GE, allorquando, in presenza dell'istanza di

assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata 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: la piattaforma [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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, 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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

E' possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie dall'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Bari, Via Roberto da Bari 135 e al numero di tel. 080/9265158, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00., nonché dal Delegato alla vendita Dott.ssa Enrica Gironda Veraldi ([info@enicagironda.it](mailto:info@enicagironda.it)) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al custode giudiziario.

Bari, 08/01/2025

Il professionista delegato  
*Dott.ssa Enrica Gironda Veraldi*